

# Rapport annuel

Audit  au 30.09.2023

N  ISIN CH0324608568  
Symbole SIX: CIF

CRONOS  
IMMOFUND

# Introduction



Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

# 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

## Durabilité

Rapport de durabilité	11
-----------------------	----

## Rapport de gestion 2022-2023

Rapport de gestion	15
--------------------	----

## Présentation des comptes et données financières

Indications sur les affaires d'une importance particulière	27
Informations des 3 derniers exercices	27
Compte de fortune	28
Compte de résultat	29
Inventaire des dettes	30
Remboursements de dettes durant l'exercice	32
Événements postérieurs à la date du bilan	32
Liste des achats et ventes	33
Annexes	34

## Portefeuille des immeubles sous gestion

Composition du parc immobilier	39
Inventaire des immeubles sous gestion	40

## Rapport de l'organe de révision

Rapport abrégé de la société d'audit	51
--------------------------------------	----

## Mentions légales

Impressum et disclaimer	53
-------------------------	----



# 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*  
Dès le 17 mars 2023  
(précédemment administratrice)

Géraldine BADEL POITRAS, *vice-présidente*

Pascal ROUX, *administrateur délégué*

Richard POCHON, *administrateur*  
Dès le 17 mars 2023  
(précédemment président)

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*

### 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, Zürich  
Personnes responsables:  
Roxane MONTAGNER  
Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève  
Personnes responsables:  
Olivia SIGER  
Yasmine GHULAM  
Jusqu'au 26.01.2023  
Stephan ALLEMANN  
Dès le 26.01.2023

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  
Dès le 01.10.2022  
De Rham SA, Lausanne  
DBS Holding SA, Carouge  
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA,  
Montreux  
Gérances Foncières SA, Fribourg  
Publiaz Immobilier SA, Renens  
Régie Duboux SA, Lausanne  
Régie Immobilière Jouval SA, Neuchâtel  
Régie Rytz & Cie SA, Nyon  
Dès le 01.02.2023  
Roth Immobilien Management AG, Bienne  
Jusqu'au 31.12.2022  
RS Servim Sàrl, Lausanne  
Société Privée de Gérance SA, Genève  
MyHome Immobilier JCM SA, Prilly  
Dès le 01.07.2023

## 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: le 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 assume la mission de direction de fonds.

#### 2022

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

### AUJOURD'HUI

L'entreprise compte actuellement 34 collaborateurs et les avoirs de sa clientèle sous mandat de gestion et de conseil se montent à CHF 1.1 milliard.



Chemin du Closez 3, Gimel (VD)

# 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, 6 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<sup>er</sup> mai 2019.

La dernière version du contrat de fonds est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2023. Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds).

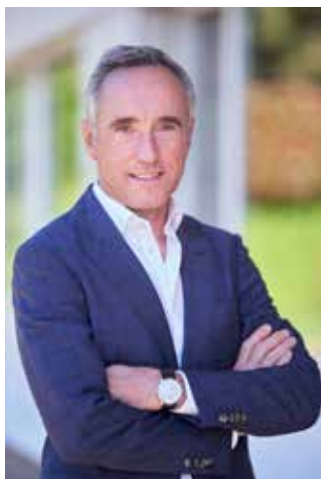
La direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises. Elle a aussi pour gageure de gérer le fonds selon les dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom.

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



Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

## Introduction



**«Depuis 20 ans, nous façonnons des idées, prenons des initiatives et nous nous engageons envers nos clients qui sont au cœur de nos préoccupations. Conduire nos activités avec assurance c'est conduire nos activités avec sincérité.»**

PASCAL ROUX  
CEO de Cronos Finance SA

# Message du CEO

## **20 ANS, UN VOYAGE, UNE AVENTURE**

Cronos Finance SA a vu le jour il y a 20 ans. Deux décennies qui soulignent la solidarité entre des collaboratrices et des collaborateurs, acteurs de l'évolution de l'entreprise et des défis relevés.

Les clés de cette progression constructive se retrouvent dans des valeurs sûres harmonisées par des mots aux consonances qui paraissent simples: motivation, satisfaction, consolidation, ambition, création... Et pourtant, dans notre actualité, il est parfois difficile d'avoir une vision à 360° objective du monde. Le constat de la Guerre Israël-Hamas et ses répercussions au sein des capitales européennes nous déstabilisent sur le plan privé comme professionnel.

Un conflit qui s'exporte, un conflit qui désoriente. Nous en redoutons les effets, mais devons garder une attitude positive qui permet de gravir en altitude les cimes des difficultés et aussi des succès.

## **Une démondialisation en marche**

Une crise économique et des tensions géopolitiques ont distillé leurs retombées négatives sur l'économie, notamment en Russie, mais surtout en Chine. Cette situation en Chine pourrait en revanche contribuer davantage à la désinflation mondiale en 2024. À méditer...

Si dans le monde, nous devons constater un recul de la démocratie, nous sommes en droit de prétendre qu'en Suisse cette dernière n'est pas en péril.

Depuis 2003, au sein de Cronos Finance SA, nous avons façonné des idées, pris des initiatives, engagé notre confiance et reçu celle de nos partenaires. Nous avons avancé pour ne pas reculer. Continuons dans un esprit d'innovation à faire preuve de résilience, de stabilité, d'adaptabilité et de volonté pour toujours rebondir avec engagement, éthique et conviction sur de nouvelles perspectives.

**Pascal Roux**  
CEO de Cronos Finance SA



Zermatt (VS), 20 ans  
de Cronos Finance SA

## Introduction



«Après une année de cotation, le Cronos Immo Fund ne s'est jamais retrouvé en disagio, signe que la stratégie poursuivie par l'équipe de gestion a rencontré l'approbation du marché.»

HERVÉ MÜTZENBERG  
Fund Manager de Cronos Immo Fund

# Le fonds en bref

L'exercice sous revue marque un net ralentissement du rythme de croissance du fonds, conséquence d'importants changements de paradigme sur le marché des capitaux, avec le retour de l'inflation et des taux d'intérêts positifs. Cette période de consolidation a été mise à profit pour rajeunir le parc immobilier du fonds et procéder à certaines ventes d'objets ayant atteint leur objectif de valorisation. Sur le plan boursier, la première année de cotation du CIF s'est avérée positive avec un cours ayant présenté un agio sans interruption.

## CHF 906'482'612.60

Fortune totale du fonds

## 86

Nombre d'immeubles

## 2'127

Nombre d'appartements

## 19'726 m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales

## 3

Nombre d'immeubles en construction

## 81%

Investissements dans la région lémanique\*

## 90%

Revenu locatif théorique\* du fonds à caractère résidentiel

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

\* Selon l'état locatif de septembre 2023



Impasse Verte 11, La Tour-de-Trême (FR)

**CHF 2.90**

Dividende prévu

**67.85%**

Marge EBIT

**0.63%**

TER Ref (GAV)

**186'744**

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

**24.9%**

Proportion de nouvelles  
parts émises lors d'apports  
en nature sur l'exercice

**2.35%**

Taux de vacance de  
l'exercice 2022-2023

# Durabilité

Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)



# Rapport de durabilité

**La durabilité est au cœur de l'engagement envers l'avenir de l'immobilier, et elle n'a jamais été aussi cruciale. L'environnement réglementaire est en constante évolution et se renforce, marquant une étape significative vers un futur plus durable.**

actifs collectifs liés à la durabilité entrera en vigueur le 31 décembre 2023. Le but est «de garantir la qualité de la gestion et du positionnement des placements collectifs se référant à la durabilité, de même que la transparence au sein de l'industrie suisse de l'Asset Management.»

## 31.12.2023

L'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur la transparence et la publication pour les actifs collectifs liés à la durabilité entrera en vigueur le 31 décembre 2023

Des initiatives telles que la loi sur le climat et l'innovation, avec son objectif ambitieux de neutralité carbone d'ici 2050 et l'interdiction des chauffages fossiles, nous rappellent l'urgence de notre action.

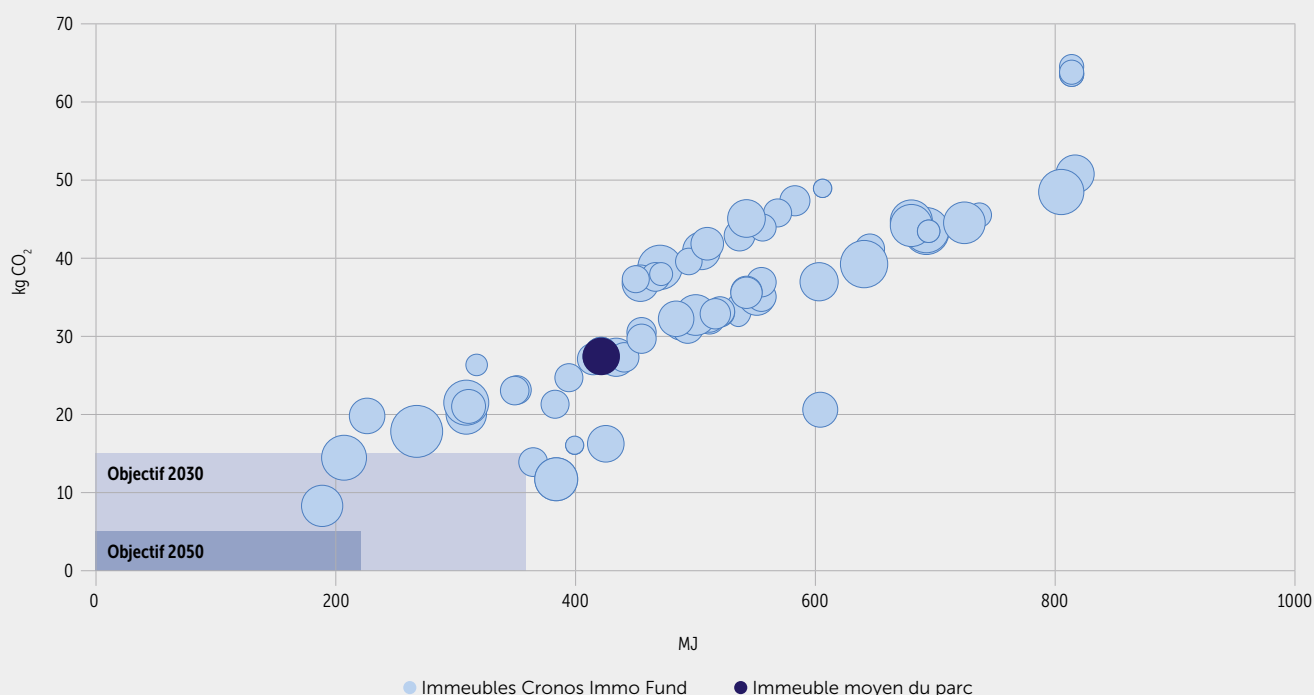
Le projet de révision du MoPEC (Modèle de prescriptions énergétiques des cantons) en 2025 priorise l'abandon des agents énergétiques fossiles et l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments notés «F» selon leur Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). En Suisse romande, la consultation pour la nouvelle loi vaudoise sur l'énergie inclut le remplacement de toutes les chaudières fossiles d'ici 2040 et l'exploitation maximale du potentiel solaire.

Concernant le cadre réglementaire, l'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) sur la transparence et la publication pour les

Au vu de certaines évolutions (amendement par le Grand Conseil de Genève de la loi sur l'énergie, avec notamment le remplacement possible de l'indice de dépense de chaleur du bâtiment (IDC) par le CECB comme unité de mesure pour les objectifs à fixer, multiplication des labels, précisions quant aux calculs des indices AMAS), il nous semble primordial de ne pas se perdre dans des actions et des initiatives qui pourraient s'avérer inutiles et coûteuses, d'autant plus que les ressources à disposition ne sont pas illimitées.

La cellule dédiée aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) chez Cronos Finance SA compte actuellement trois membres ainsi qu'un représentant de la direction, démontrant de ce fait l'importance que nous accordons à cette dimension dans notre stratégie d'entreprise.

GRAPHIQUE PAR M<sup>2</sup> DE SRE



## Durabilité

# 2021

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

Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)

L'ESG est un domaine en constante évolution nécessitant une formation continue. Cette année, nous avons renforcé nos compétences en la matière avec la participation de deux membres de la direction à un atelier axé sur les objectifs de développement durable (ODD). Cet investissement s'inscrit dans notre volonté d'améliorer constamment nos pratiques et de rester connectés aux enjeux liés à la durabilité.

Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations Unies (UN PRI) depuis 2021. Cette année, nous avons franchi une nouvelle étape en effectuant notre premier cycle de reporting. Bien que celui-ci ne soit pas obligatoire, il s'agit d'un pas essentiel vers une meilleure compréhension de notre impact qui orientera nos futures décisions en matière d'ESG.

De plus, Cronos Finance SA participe en tant que partenaire au projet de la valeur verte de l'immobilier, qui vise à répondre aux défis environnementaux et aux incertitudes législatives en élaborant un cadre méthodologique pour évaluer les investissements en rénovation énergétique. En Suisse, les bâtiments contribuent significativement à la consommation d'énergie et aux émissions de CO<sub>2</sub>, mais la cadence actuelle de rénovation énergétique est insuffisante pour atteindre les objectifs fixés par les politiques publiques. Le projet est composé d'un groupe de travail d'acteurs privés du secteur immobilier et d'E4S, un centre commun de l'École polytechnique

fédérale de Lausanne (EPFL), de l'Université de Lausanne (UNIL) et de l'International Institute for Management Development (IMD). Ce projet reflète la nécessité d'une approche multidisciplinaire pour évaluer les rénovations, prenant en compte les aspects financiers, énergétiques et réglementaires, dans un contexte d'incertitude future.

Dans le domaine de la gestion immobilière, nous avons renforcé notre partenariat avec Signa-Terre. En effet, nous avons commencé à utiliser son outil Immo-Data-Pro® qui nous permet de centraliser et d'optimiser la gestion de notre portefeuille au niveau des travaux nécessaires afin d'atteindre les objectifs 2050 fixés par la Confédération. Parallèlement, nous continuons de nous servir d'ImmoLabel® qui nous permet d'établir des rapports de surveillance énergétique. Cela offre à notre département de gestion et de travaux les outils nécessaires pour contrôler et anticiper les prochaines étapes et années. À ce propos nous sommes heureux d'annoncer l'engagement de Florian Défago, ingénieur civil, en tant que responsable des travaux de construction et de rénovation.

Nous sommes également fiers d'annoncer une amélioration de la couverture de notre portefeuille en matière de consommation énergétique (76.9% contre 74.7% en 2022, ce dernier chiffre ayant été recalculé sur la base de la méthode préconisée en 2023. Le chiffre publié en 2022 était de 60.5%). Nous avons pour objectif de continuer à l'améliorer.



### ÉMISSIONS DE CO<sub>2</sub>

(SELON SIA 2031)



En 2023, les émissions de CO<sub>2</sub> s'élevaient à 3'290 tonnes. Ramenées au m<sup>2</sup>, les émissions de CO<sub>2</sub> atteignent une moyenne de 25.92 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>.

Lorsque nous segmentons les émissions par «scope», nous retrouvons les résultats suivants:

Émissions de CO <sub>2</sub>	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
Total en tonnes	3'056	3'290	3'608
kg par m <sup>2</sup> /SRE	24.29	25.92	28.61

### CONSOMMATION THERMIQUE

(SELON SIA 2031)



En 2023 la consommation thermique du parc s'élève à 14.12 mios. de kWh. L'IDC moyen s'élève à 421 MJ/m<sup>2</sup>.

### CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

(SELON SIA 2031)



La consommation électrique des communs d'immeuble du portefeuille s'élève à 1.05 mio de kWh pour 2023. Ramenée au m<sup>2</sup> de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 7.23 kWh/m<sup>2</sup>.

### CONSOMMATION D'EAU

(SELON SIA 2031)



La consommation d'eau nette totale (sans les consommations refacturées à des locataires) du portefeuille s'élève à 173'709 m<sup>3</sup> pour 2023. Ramenée au m<sup>2</sup> de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 1.11 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Finalement, si nous devons résumer notre philosophie ESG, nous dirions qu'adopter un investissement responsable ne signifie pas seulement acquérir des immeubles reflétant actuellement des scores ESG élevés et un bon rating. Se limiter à une telle approche, en acquérant uniquement de tels biens immobiliers et en cédant ceux ayant des scores médiocres, pourrait certes améliorer notre note ESG globale, mais cela ne servirait pas l'intérêt général. Comme l'a souligné le professeur d'économie de l'École polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), Philippe Thalman, lors du Think Tank organisé en 2021 à Lausanne par Cronos Finance SA: «Le **bon** immeuble a juste changé de mains, il n'est pas devenu meilleur. Il est surtout devenu plus cher! (...)

Et celui qui a été vendu, n'a pas forcément été vendu à un investisseur responsable». En revanche, acquérir un immeuble avec un moins bon score ESG et s'assurer d'entreprendre les travaux nécessaires pour l'améliorer servira au «bien commun» et, à notre sens, cela a beaucoup plus d'impact. C'est ce qui constitue notre véritable vision de l'ESG, axée sur une stratégie d'engagement plutôt que d'exclusion.

*Disclaimer: Cronos Immo Fund ne constitue pas un placement durable approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) assorti d'une politique de placement durable contraignante ou d'une stratégie de placement tenant compte de critères ESG.*

<sup>1</sup> www.valeurverte.ch

<sup>2</sup> 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: émissions en amont et en aval (électricité des locataires, construction, rénovation, etc.)

# 76.9%

**Amélioration du taux de couverture à 76.9% contre 74.7% en 2022 (ce dernier chiffre ayant été recalculé sur la base de la méthode préconisée en 2023. Le chiffre publié en 2022 était de 60.5%) et amélioration de nos émissions de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> à 25.92 kg contre 31.27 kg en 2022 (scope 1+2)**

# Rapport de gestion 2022-2023



Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

# Rapport de gestion

Rapport de gestion  
2022-2023

## SITUATION DES MARCHÉS

### 2023, l'année des révisions de prévisions

Fin 2022, le consensus paraissait sur une récession globale, une baisse de l'inflation, un retour au calme concernant les tensions géopolitiques et une accélération de la croissance en Chine. Neuf mois plus tard, le pari sur l'inflation semble être le seul qui se soit avéré juste, avec des tensions géopolitiques qui subsistent et des perspectives de la croissance chinoise qui ne cessent de s'assombrir.

En effet, l'inflation globale a baissé en 2023 conformément aux prévisions. Aux États-Unis et en Europe, le taux d'inflation annuel a diminué de presque la moitié entre décembre 2022 et octobre 2023, passant de 6.5% à 3.2% aux USA et 9.2% à 2.9% en zone euro.

Dans ce contexte, les analystes s'attendent à des politiques monétaires de moins en moins restrictives de la part de la Réserve fédérale américaine – Federal Reserve (Fed) et de la Banque centrale européenne (BCE). Au cours de ses deux dernières réunions, la Fed a laissé ses taux inchangés (qui se situent entre 5.25% - 5.5%). Lors du symposium de Jackson Hole, les banquiers centraux ont néanmoins réaffirmé que leur principale priorité reste d'amener le taux d'inflation en-dessous de sa cible. De manière générale, le caractère restrictif des politiques monétaires a duré plus longtemps que prévu, et le débat sur les implications du resserrement monétaire sur la croissance économique ne cesse de s'intensifier.

Le scénario privilégié est celui de l'«atterrissage en douceur». Selon les estimations de l'International Monetary Fund (IMF), le taux de croissance mondial devrait passer de 3.5% en 2022 à 3.0% en 2023. Dans la zone euro, le taux de croissance trimestriel du Produit intérieur brut (PIB) est passé de 0.1% au deuxième trimestre à -0.1% au troisième, tandis qu'aux États-Unis, il est passé de 2% à 4.9%. En Europe, des disparités existent entre les pays: d'un côté, la France et l'Espagne ont tiré la croissance à la hausse, et de l'autre, l'Allemagne a péjoré la moyenne avec une menace de récession de plus en plus importante (taux de -0.3% en glissement annuel au troisième trimestre).

En ce qui concerne la Suisse, si le taux de croissance trimestriel du PIB est quasi identique à celui de la zone euro (0% au troisième trimestre), l'inflation est bien moins présente, avec un taux à 1.7% en octobre, en-dessous de la cible de la Banque Nationale Suisse (BNS) (2%). La hausse des loyers à venir en 2024 va remettre un peu de pression à la hausse sur l'inflation mais elle devrait rester en-dessous de ce seuil.

Le franc suisse reste fort et pourrait se consolider davantage. En effet, les investisseurs privilégient le franc suisse, en tant que valeur refuge, notamment grâce à ses fondamentaux économiques solides. L'analyse technique plaide également pour une évolution positive. En outre, la BNS se dit toujours prête à intervenir pour maintenir le franc fort. Cette dernière a du reste augmenté ses taux à deux reprises entre janvier et août et a procédé à une pause en septembre.

Dans cet environnement de hausses de taux, le marché actions s'est relativement bien porté, et particulièrement aux États-Unis, grâce aux entreprises du secteur technologique. En revanche, les fonds immobiliers suisses ont passablement souffert: fin octobre, l'agio moyen, à 5.9%, était inférieur à son niveau de 2008, et bien en-dessous de sa moyenne historique (18%), tandis que la performance moyenne year-to-date (YTD) est négative (-4.3%). Les analystes estiment que le marché des fonds immobiliers a surréagi à la baisse. En effet, selon une étude du Credit Suisse, basée sur des données historiques, la moyenne des agios devrait se situer autour de 20% par rapport aux taux d'intérêts actuels. Les fonds les plus sévèrement touchés sont les fonds commerciaux. Cependant, certains investisseurs estiment que cette chute des agios, entre autres due à l'anticipation de la baisse des valorisations, offre des points d'entrée très attractifs sur ce marché. D'autant plus que les fondamentaux restent solides: le taux de vacance reste historiquement bas, et le taux de croissance de l'emploi en Suisse est positif dans la très grande majorité des cantons, tout comme le solde migratoire. De plus, le rendement sur distribution a augmenté en 2023 et se situe actuellement à 2.9%, soit un niveau supérieur à celui des taux de la Confédération.

## 1.7%

1.7% Inflation contenue en Suisse  
en comparaison avec l'Europe et les  
USA (octobre 2023)



Rue Krafft 7, 9 et Rue du Molage 19, 21, Aigle (VD)

## Stratégie

Elargissement de la zone géographique d'investissement du fonds à certains cantons ciblés de Suisse alémanique

Étant donné la réaction significative du marché à la baisse, pourrions-nous imaginer qu'il sera à la hausse en cas de pause dans le resserrement monétaire, surtout au regard des valeurs macroéconomiques fondamentales?

### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT

#### Objectifs: protection et pérennité

Le fonds investit dans des immeubles résidentiels principalement en Suisse romande, bâtis ou à construire, situés en milieu urbain. Détenus en propriété directe, ils présentent soit un rendement régulier à long terme (core), soit un potentiel de valorisation (value-added). Les objectifs stratégiques du fonds en matière d'investissement et de gestion sont la protection du patrimoine à long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

#### Région lémanique: l'immobilier résidentiel

Les immeubles recherchés ont une taille moyenne de CHF 7 à 20 millions et affichent un rendement d'environ 4% à 5% brut. Le fonds axe ses acquisitions sur l'immobilier résidentiel en raison de son caractère défensif avec un seuil minimum souhaité de 85% des actifs totaux. La qualité des localisations est également

un critère essentiel de sélection avec une forte emphase sur la dynamique région lémanique.

#### Plus-value: diversification des actifs

Le gestionnaire vise également à diversifier son allocation sur différentes stratégies de niche à fort potentiel. Dans ce contexte, le fonds recherche des logements protégés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite, des logements pour étudiants ainsi que des logements à loyer abordable en partenariat avec des collectivités publiques. Il acquiert sur opportunité des immeubles commerciaux présentant un potentiel 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.

#### Ouverture sur la Suisse alémanique

A la fin de l'exercice, la direction de fonds a pris la décision stratégique d'élargir la zone géographique d'investissement du fonds à certains cantons ciblés de Suisse alémanique. En effet, les conditions-cadres en vigueur dans les cantons de l'arc lémanique se sont passablement dégradées au cours de ces dernières années comparative-ment au reste de la Suisse, notamment la





fiscalité applicable aux fonds immobiliers détenant leurs immeubles en propriété directe, ainsi que la législation en matière de rénovation d'immeubles et de répercussion des travaux sur les loyers. Le canton de Vaud a également introduit un droit de préemption en faveur des communes, subsidiairement du canton, dans le cadre des transactions immobilières que certaines communes s'emploient à utiliser toujours plus fréquemment, entre autres aux dépens de notre fonds. Une allocation stratégique pouvant aller jusqu'à 20% a été introduite pour l'achat ou la construction d'immeubles résidentiels dans certains cantons alémaniques en sus de Berne qui y figure déjà. Le fonds, ainsi que les équipes de gestion, ont la taille critique et les compétences suffisantes pour déployer cet élargissement territorial avec efficacité et professionnalisme.

### MARCHÉ IMMOBILIER

L'un des deux principaux moteurs de l'évolution du marché immobilier, à savoir la croissance de la population, continue à avoir un effet positif sur la demande de logements, mais le second moteur représenté par les taux d'intérêts a connu un choc important durant cet exercice. La Suisse demeure en effet largement devant

ses voisins européens en termes d'attractivité, puisque la population de notre pays a augmenté de 23% depuis le début de l'an 2000, bien loin devant l'Autriche (13.8%) et la France (12.4%) selon IAZI/CIFI (centre d'information financière) et l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE). Par ailleurs, les immigrants sont en moyenne plus qualifiés et mieux rémunérés que les citoyens suisses. Ils disposent ainsi de moyens relativement importants pour se loger en Suisse. Les taux d'intérêts ont quant à eux connu une hausse importante et soudaine en 2022-2023 suite à une flambée inflationniste qui a touché bon nombre de pays occidentaux, et la Suisse dans une moindre mesure. L'inflation dans notre pays a tout de même dépassé le niveau des 3% durant plusieurs mois, ce qui a nécessité un tour de vis de la part de la Banque nationale suisse (BNS) qui a dû relever à cinq reprises ses taux directeurs depuis juin 2022. Ce renchérissement des coûts de financement a naturellement donné un violent coup de frein aux volumes de transactions immobilières, et a incité les évaluateurs à réduire leurs estimations de valeur des immeubles, toutes choses égales par ailleurs, en relevant leurs taux d'escompte.

Rue de la Source 5-7  
et Rue de la Mèbre 8A, Renens (VD)

**23%**

En Suisse, la population a augmenté de 23% depuis le début de l'an 2000

## Rapport de gestion 2022-2023

# 1.15%

Taux de logements vacants en Suisse  
au 1<sup>er</sup> juin 2023 à 1.15%. Le taux de  
logements vacants a diminué de  
0.16 point de pourcentage en un an

Avenue du Clos d'Aubonne 14-16,  
La Tour-de-Peitz (VD)

Toutefois, ce renchérissement des coûts de la dette a entraîné une première hausse du taux hypothécaire de référence à 1.5%, qui permettra aux propriétaires immobiliers de procéder à des hausses de loyer qui pourront parfois s'avérer importantes, d'autant plus qu'une seconde hausse du taux hypothécaire de référence est attendue pour cette fin d'année 2023. De même, les baux entièrement indexés à l'inflation pourront voir le montant de leurs loyers augmenter d'une ampleur qui n'avait plus été constatée depuis longtemps.

Un autre facteur, qui doit malheureusement être à nouveau relaté, est la complexité des processus d'obtention de permis de construire pour réaliser de nouveaux immeubles, des densifications et même de simples rénovations énergétiques pourtant indispensables en vue d'atteindre les objectifs minimaux de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Les législations régissant le domaine de la construction, ainsi que l'appareil administratif d'une lourdeur sans pareille qui s'emploie à les appliquer, rendent tellement

longue, coûteuse et compliquée l'obtention de permis de construire que la demande de nouveaux logements nécessaires à la population arrivant en Suisse ne parvient pas à être satisfaite. Un fait qui ne manquera pas d'exercer une pression supplémentaire sur les loyers avec un taux de logements vacants s'approchant dangereusement de nouveaux records à la baisse.

### Construction: poursuite de la stagnation à un bas niveau

Le nombre de permis de construire déposés pour des immeubles de logements destinés à la location demeure à un niveau largement insuffisant pour satisfaire la demande actuelle et future. À nouveau, les conditions-cadres législatives (Loi sur l'Aménagement du territoire) et procédurales en sont principalement la cause. Le pouvoir politique semble toutefois en avoir pris conscience avec l'organisation en mai 2023 d'une table ronde sous l'égide du Conseiller fédéral Guy Parmelin, inquiet par la forte hausse des loyers consécutive à la pénurie de logements qui se dessine.



### Transactions immobilières: forte baisse de volume

Depuis la hausse des taux d'intérêts intervenue dès début 2022, les investisseurs institutionnels, notamment les compagnies d'assurance et institutions de prévoyance, poursuivent les rebalancements de leurs portefeuilles par la vente de placements immobiliers indirects, mais également par la vente d'immeubles. Ces institutions qui autrefois figuraient parmi les plus importants acheteurs d'immeubles de rapport, se retrouvent désormais du côté des offrants. Par ailleurs, les véhicules de placements immobiliers indirects ayant une capacité fortement réduite de lever des nouveaux capitaux, les acheteurs sont davantage représentés par des acteurs privés ou des «family offices». Globalement toutefois, le nombre de transactions s'est fortement réduit durant cet exercice, tout comme le volume des nouveaux prêts hypothécaires octroyés. Cela ne veut pas dire pour autant que les prix des immeubles ont fortement baissé. Le constat est néanmoins que les transactions aux rendements excessivement bas intervenues jusqu'en 2021 ont cessé d'exister, ce qui n'est pas un mal en soi. L'on peut considérer que la baisse des prix des immeubles observée depuis 2022, a été atténuée par la pénurie de logements et les augmentations de loyers qui ont pu, et pourront encore, être notifiées aux locataires.

Nul doute que les excellents fondamentaux du marché immobilier (poursuite de l'augmentation de la population, offre de nouveaux logements très insuffisante, baisse des taux de vacance, hausses de loyer) laissent entrevoir pour les années à venir certaines perspectives intéressantes de valorisation.

### COMPTE DE FORTUNE

La fortune totale du fonds a ralenti sa progression durant l'exercice pour passer à CHF 906.5 millions, soit une croissance de 9.4% en l'espace d'une année. Le nombre de transactions sous la forme d'apports en nature réalisés avec des propriétaires privés se monte à 6, pour un volume d'objets achetés de CHF 38.4 millions et 186'744 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 leurs fonds propres dans une catégorie de placements comparables, en optimisant leur fiscalité, en simplifiant

leurs futures démarches successorales, et en s'épargnant à ce titre les contraintes de la gestion d'immeubles.

Le coefficient d'endettement s'élève à un niveau de 26.34% à la clôture, avec une dette hypothécaire totale de CHF 234.45 millions, contractée à un taux hypothécaire moyen pondéré de 1.84%. La part des prêts hypothécaires à court terme (moins d'un an) s'élève à 44.6%.

Durant l'exercice, deux augmentations de capital ordinaires se sont déroulées avec succès, avec l'émission de 273'096 parts au 16 décembre 2022 et la seconde avec l'émission de 291'114 nouvelles parts au 29 mars 2023.

La valeur nette d'inventaire par part s'établit à CHF 106.70, soit un recul de CHF 2.50 par rapport à l'année précédente. Cette évolution est conforme à la situation du marché et à un contexte de tension sur les taux d'intérêts ayant incité les experts agréés du fonds à réviser leurs paramètres d'évaluation (taux d'escompte et taux d'inflation notamment). Sur l'ensemble de l'exercice, la valeur du parc immobilier existant au 30 septembre 2022 a diminué de 1.86%.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 663.13 millions, contre CHF 596.27 millions un an auparavant, en progression de 11.2% au cours de ce dernier exercice.

### COMPTE DE RÉSULTAT

Les revenus locatifs ont progressé de 34% pour se monter à CHF 36.12 millions. Cet essor illustre l'évolution significative du parc au cours de l'exercice écoulé, et de la seconde moitié de l'exercice précédent ayant été caractérisée par un important volume d'achats. À noter aussi que la poursuite du travail de valorisation des immeubles permet de porter progressivement les loyers à leurs niveaux de marché. La quote-part de perte sur loyer a pu être encore réduite à 2.61%, illustrant le caractère résidentiel et prudent des investissements du fonds.

Les revenus totaux s'élèvent à CHF 39.25 millions, et comprennent en sus des loyers, des intérêts intercalaires pour CHF 389'202.- sur les constructions en cours, des autres revenus pour CHF 648'026.-, ainsi qu'une participation des souscripteurs aux revenus nets courus de CHF 2.09 millions. Celle-ci a été perçue lors des deux émissions de capital

## 2

**Durant l'exercice 2 augmentations de capital ordinaires ont rencontré un vif succès auprès des investisseurs**



Chemin de la Terrassette 7, Romont (FR)

## CHF 2.90

Dividende de CHF 2.90 distribué par part

ordinaires et lors des émissions liées aux apports en nature.

La charge d'intérêts hypothécaires de CHF 3.89 millions a subi une forte augmentation de 161% par rapport à l'exercice précédent, malgré le fait que 55.4% des engagements hypothécaires du fonds sont conclus pour une durée supérieure à un an. Le taux moyen pondéré des engagements hypothécaires se place à 1.84%. Il faut désormais s'attendre à une certaine stabilisation de ce taux durant les prochains exercices à cause de la récente décline des taux d'intérêts du marché. Compte tenu du scénario que nous privilégions en la matière, soit la normalisation des taux courts à un niveau légèrement inférieur à ceux en vigueur à la date du bouclage, nous favorisons le maintien d'une proportion d'environ 50% d'engagements hypothécaires à court terme basés sur le Swiss Average Rate Overnight (Saron).

Les charges d'entretien et de réparation de CHF 4.66 millions ont augmenté suite à la réalisation de travaux d'amélioration énergétique et sont légèrement supérieures à notre budget. Il convient de préciser à ce sujet que nous réalisons l'intégralité de nos travaux d'entretien courant et de rénovation sous la conduite de notre équipe interne de gestion immobilière, nous permettant

d'assurer ainsi une réalisation optimale en termes de délais, prix et qualité. La charge d'impôt sur le revenu et la fortune s'est réduite (-28%) par rapport à l'exercice précédent qui avait subi un crescendo massif dû essentiellement à la part d'impôt sur la fortune frappant fortement les immeubles vaudois, genevois et valaisans contrairement à la pratique de la majorité des autres cantons. Cette baisse provient notamment des amortissements fiscaux qui ont été enregistrés durant l'exercice et qui réduisent la charge d'impôt sur le revenu. Le résultat net avant la prise en considération des gains en capitaux affiche un niveau en légère progression à CHF 17.47 millions. Six immeubles ont été vendus durant l'exercice pour un montant total de CHF 36.37 millions, ce qui a permis de générer un gain en capital net de CHF 2.47 millions.

Le résultat disponible pour être réparti, soit CHF 19.33 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 0.47%, avec un rendement sur distribution de 2.63%. À noter que ce rendement de placement est fortement impacté par la correction de la valeur des immeubles

## Rapport de gestion 2022-2023



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

du parc représentant une perte en capital non réalisée de CHF 16.35 millions sur l'exercice (soit 1.84% de la valeur totale des immeubles). Notons toutefois qu'à la suite de la première hausse du taux hypothécaire de référence, des augmentations de loyer ont été notifiées, qui prendront effet au plus tard au 1<sup>er</sup> avril 2024, à hauteur de 2.80% de l'état locatif en vigueur à la clôture de cet exercice. Cela ne manquera certainement pas d'influencer favorablement les valorisations au prochain boucllement intermédiaire.

### CONSTRUCTIONS RÉALISÉES ET EN COURS

Conformément à sa stratégie, l'équipe de gestion met un accent tout particulier au rajeunissement du parc immobilier du fonds, dans le but de maintenir un sain équilibre entre des immeubles anciens, mais présentant un potentiel de valorisation important, et des neufs ou récents nécessitant peu de frais d'entretien ces prochaines années. Dans cette optique, 1 immeuble neuf a été livré au fonds durant l'exercice sous revue:

#### Fin juin 2023: Romont (FR), chemin de la Terrassette 7

Le fonds a pris livraison d'un très bel immeuble face à la gare de Romont, idéalement situé à proximité immédiate du centre-ville avec ses commodités, des voies de communication et surplombant

la campagne environnante. Cet immeuble de 32 appartements de 1 à 3 pièces, entièrement loués dès le premier jour de son exploitation, dispose en outre d'un parking souterrain de 29 places de parc ainsi que de 7 places extérieures. Il répond aux exigences environnementales les plus actuelles, notamment avec son système de chauffage composé de pompes à chaleur raccordées à des sondes géothermiques ainsi qu'avec de nombreux panneaux solaires photovoltaïques en toiture. La population de Romont a connu une évolution supérieure à celle du canton de Fribourg et à la moyenne suisse au cours des années 2011 à 2021. L'état locatif total se monte à CHF 531'300.- pour un investissement total de CHF 13.97 millions.

### CONSTRUCTIONS EN COURS

Au cours de l'exercice sous revue, le fonds a démarré la construction de 6 nouveaux objets:

#### Crissier (VD), route de Bussigny 2

Cette future réalisation donnera naissance à 3 bâtiments totalisant 57 appartements protégés (personnes âgées et/ou à mobilité réduite) sur 3'123 m<sup>2</sup>, 4 surfaces de vente et des bureaux sur 1'522 m<sup>2</sup>, des dépôts sur 510 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking souterrain de 70 places. Le chantier a commencé en avril 2023. S'agissant des appartements protégés, un bail commercial triple net de 20 ans a été conclu avec un exploitant de premier ordre. Un emplacement qui est privilégié, à proximité immédiate de la gare CFF de Renens et du tracé du futur Tramway lausannois reliant la capitale vaudoise aux communes de Prilly, Renens et Crissier. L'achèvement des travaux devrait avoir lieu à la fin de l'année 2025 alors que l'investissement projeté s'élève à CHF 38 millions.

# 1

Une nouvelle construction réalisée  
à Romont (FR)

Impasse Verte 11, La Tour-de-Trême (FR)



6

Six chantiers en cours

**Bulle (FR), secteur de la Tour-de-Trême, Impasse Verte 11**

Situation dans un quartier au fort potentiel d'évolution et de croissance. Les principaux commerces se trouvent à moins de 500 mètres de l'immeuble. Les accès autoroutiers et les transports publics sont avoisinants, le terrain étant près de la ligne de train régional reliant Broc à Berne, et d'un arrêt de bus du réseau Mobul. L'habitation comptera 15 appartements de 2 à 5 pièces ainsi qu'un parking souterrain de 24 places. La fin des travaux est prévue pour l'été 2024, et l'investissement projeté s'élève à CHF 8 millions.

**Versoix (GE), route de Suisse 145-147**

Les travaux de terrassement ont débuté en mars 2023 en vue de la réalisation d'un immeuble de 25 appartements de 2 à 5 pièces et 26 places souterraines. Cet immeuble répondra à la norme THPE (très haute performance énergétique) soutenue par le canton de Genève au moyen d'allègements fiscaux temporaires. Ce futur bâtiment, situé en zone de développement, jouit d'une intéressante proximité de Genève avec son aéroport international et son dynamisme économique. Un droit distinct et permanent de superficie (DDP) grève le terrain et les appartements seront soumis aux régimes cantonaux HM (habitation mixte) et ZDLoc (zone de développement location). S'agissant d'un achat à terme, le transfert de propriété aura lieu lors de la réception du bâtiment qui est prévue à l'été 2025. L'investissement planifié se monte à CHF 12.5 millions.

**Bex (VD), avenue de la Gare**

Le fonds a acheté à terme un immeuble résidentiel face à la gare de Bex, dans la dynamique région du Chablais vaudois, composé de 18 appartements de 2 et 3 pièces, 12 places de parc couvertes et 25 places extérieures, dont la construction a débuté. Cet immeuble sera particulièrement bien connecté aux réseaux de transports publics et routiers. Toutes les commodités et les commerces se trouvent à proximité immédiate du futur immeuble dont la livraison est prévue pour le printemps 2024. L'investissement total projeté est de CHF 7 millions.

**Leytron (VS), Résidence Plein Soleil**

Le fonds a débuté la construction de 2 immeubles résidentiels de 28 appartements de 2 à 4 pièces à Leytron, commune ensoleillée du Valais central. Ces immeubles représentent un investissement stratégique dans une région en plein essor. En effet, la commune voisine de Riddes, distante de

2 kilomètres et accessible en 3 minutes en voiture et 6 minutes en transports publics, est sur le point d'accueillir plusieurs centaines de nouveaux emplois avec l'arrivée prochaine des enseignes IKEA et McDonald's, en plus de Hornbach déjà en place. Ces arrivées nécessiteront de nombreux nouveaux logements, raison pour laquelle la société de direction a décidé de destiner l'ensemble de ces appartements à la location, alors qu'il était envisagé précédemment d'en vendre une partie en PPE. Au surplus, la 3<sup>e</sup> entrée en construction, comprenant 12 appartements supplémentaires, sera également acquise par le fonds au cours du prochain exercice.

**Kerzers (FR), Steindleren 1-1a**

La commune de Kerzers fait partie du district du Lac, dans le canton de Fribourg. Elle est limitrophe au canton de Berne. Le projet, dont le permis de construire a été délivré au mois de février 2023, prévoit 2 bâtiments résidentiels sur la base d'un socle commun. Ce premier niveau en sous-sol accueillera 38 places de parc intérieures, des caves ainsi que des espaces pour vélos. Chaque immeuble disposera d'une entrée indépendante (n°1 et n°1a), mais les bâtiments ont une composition identique. Le rez-de-chaussée accueillera des appartements de 2 pièces et 3 pièces. Des bureaux occuperont l'entier du 1<sup>er</sup> étage. Finalement, les étages 2 et 3 accueilleront des appartements de 2, 3 et 4 pièces. Ces futurs bâtiments sont idéalement localisés dans la commune et se trouvent à proximité de nombreuses commodités (restaurants, crèche, écoles, commerces). Les transports publics (bus et train) sont aisément accessibles, tout comme l'autoroute A1 reliant Berne et Lausanne. Ce bien fait l'objet d'un achat à terme et l'investissement total projeté est de CHF 14 millions.

Ces six projets immobiliers répondront à des normes strictes en matière de développement durable. Les bâtiments seront notamment dotés de panneaux solaires photovoltaïques. Ils seront raccordés au réseau de chauffage à distance ou chauffés au moyen de pompes à chaleur, pour certaines alimentées par des sondes géothermiques.

**PROJETS EN DÉVELOPPEMENT**

**Le Mont-sur-Lausanne (VD), Montenaïles**

Le fonds poursuit le développement d'un terrain dont l'achat est conditionné à l'obtention d'un permis de construire, en vue de la réalisation d'un immeuble de



12 appartements de 3 et 4 pièces pour une surface totale de 988 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking souterrain de 9 places intérieures et d'un parking extérieur de 8 places. La situation de cette parcelle aux portes de Lausanne, sur un emplacement à l'abri des nuisances tout en étant bien desservi par les transports publics, sera très appréciée de ses futurs habitants.

#### **Lausanne (VD), avenue de Tivoli 12-14**

Ce projet, sur lequel l'équipe de gestion travaille depuis plusieurs années, fait toujours l'objet d'un examen approfondi par les services de la Ville de Lausanne et du canton. Il illustre bien le véritable parcours du combattant qu'il convient d'entreprendre en vue de voir (peut-être) un projet se concrétiser... Il s'agit de procéder à la démolition des bâtiments existants comportant 2 petites surfaces de vente, 6 appartements et des ateliers-dépôts, afin d'y ériger un nouvel immeuble composé comme suit: 39 appartements, une crèche et un tea-room répartis sur une surface totale nette de près de 2'000 m<sup>2</sup>. L'emplacement est

absolument exceptionnel au centre-ville de Lausanne, à deux pas des commodités et des transports publics. La qualité architecturale de ce projet parfaitement intégré dans son environnement urbain sera de premier ordre. En effet, une promenade végétalisée connectera l'avenue de Tivoli au Vallon du Flon. Un jardin à disposition des habitants et des enfants de la crèche complètera les aménagements extérieurs. La proximité du centre-ville et des transports publics favorisera la mobilité douce pour ce projet sans voiture. Vers l'avenue de Tivoli, un café et sa terrasse animeront la façade du bâtiment et offriront aux résidents et aux habitants un lieu de partage et de rencontre. Des appartements de petite taille à loyer attractif séduiront de jeunes étudiants ou des seniors actifs. Nous espérons pouvoir démarrer les travaux à l'été 2023, mais il semble que notre projet manque encore de quelques surfaces végétalisées aux yeux de l'autorité communale avant de pouvoir procéder à sa mise à l'enquête publique. Une ouverture de chantier avant le printemps 2024 n'est ainsi pas à envisager.

De gauche à droite de haut en bas:  
Résidence Plein Soleil, Leytron (VS)  
Avenue de la Gare, Bex (VD)  
Steindleren 1 – 1a, Kerzers (FR)  
Route de Suisse 145-147, Versoix (GE)

## 2

Deux projets en développement

# 13

Treize acquisitions d'immeubles  
construits pour un volume total  
de CHF 93.61 millions



Rue Jean-Dassier 5,  
Genève (GE)

## ACQUISITIONS D'IMMEUBLES EXISTANTS

Au cours de cet exercice, le fonds a réalisé 13 acquisitions d'immeubles construits pour un volume total de CHF 93.61 millions. Parmi ceux-ci, 6 transactions ont fait l'objet d'apports en nature pour un montant total de CHF 38.39 millions.

12 objets qui totalisent CHF 87.24 millions sont des immeubles résidentiels classiques répondant pleinement aux critères d'investissement du fonds. À noter parmi ceux-ci :

### Genève (GE), rue Jean-Dassier 5

Ce bel immeuble de style construit au 19<sup>e</sup> siècle comporte 37 logements de 1 à 4 pièces et 5 commerces au rez-de-chaussée entièrement loués. Il présente un potentiel de valorisation attractif au moyen d'une rénovation et d'une surélévation de plusieurs étages en vue d'exploiter son importante réserve locative. Il est situé à proximité de la gare de Cornavin, des commerces et des transports publics. Il a été acquis en octobre 2022 au prix de CHF 17 millions.

### Lausanne (VD), rue Dr César-Roux 20

C'est dans un quartier très central de la ville de Lausanne que ce magnifique bâtiment de 16 appartements de 2 à 5 pièces a été acquis au prix de CHF 8 millions en mars 2023. Cet immeuble, qui a fait l'objet d'un entretien particulièrement soigné par son précédent propriétaire, offre une réserve locative intéressante puisque les loyers se situent actuellement à CHF 211.-/m<sup>2</sup>. Son acquisition a fait l'objet d'un apport en nature partiel contre l'émission de 35'857 nouvelles parts du fonds.

### Lausanne (VD), avenue Jolimont 8

En juin 2023, le fonds s'est porté acquéreur d'un autre immeuble situé dans un quartier très prisé de Lausanne, à proximité immédiate du CHUV et de la ligne de métro M2. Il est composé de 20 appartements de 3 et 4 pièces, 5 places de parc intérieures et 7 à l'extérieur. Connecté au réseau de chauffage à distance de la ville, il a été régulièrement rénové, mais présente encore un beau potentiel de valorisation. Son prix d'acquisition de CHF 7.25 millions a été partiellement financé au moyen d'un apport en nature avec l'émission de 42'454 nouvelles parts du fonds.

Dans un but de compléter l'ilot d'immeubles acquis durant le précédent exercice à Yverdon-les-Bains, 1 immeuble commercial a été acheté pour un montant de CHF 6.37 millions :

### Yverdon-les-Bains (VD), rue de Neuchâtel 16

À la suite de cette acquisition intervenue en janvier 2023, le fonds détient ainsi tous les bâtiments de ce pôle d'activités en plein centre-ville, à proximité de la gare CFF et de toutes les commodités. Ils sont loués à une pluralité de locataires de qualité, tels que la commune d'Yverdon-les-Bains, des cabinets médicaux et dentaires, un centre ophtalmique ou le CHUV. La zone d'affectation est mixte. Des logements peuvent être envisagés à cet emplacement dans le cadre d'un développement futur.

## VENTES D'IMMEUBLES EXISTANTS

Dans le même objectif de rajeunissement du parc immobilier du fonds, mais aussi afin de contenir le niveau d'endettement du fonds,





6 immeubles relativement anciens, et pour lesquels l'objectif de valorisation a été atteint, ont été vendus durant cet exercice, pour un montant total de CHF 36.37 millions. Ces transactions ont permis de réaliser un gain en capital net distribuable de CHF 2.47 millions en faveur des investisseurs.

Il nous plaît de relever que toutes ces ventes ont été réalisées à des niveaux de prix supérieurs à leurs dernières valeurs discounted cash flows (DCF), avec à titre d'exemples:

- **Paudex (VD), route du Simplon 22**  
Prix de vente de CHF 4'170'000.–  
pour une valeur DCF de CHF 3'540'000.–
- **Renens (VD), rue de l'Avenir 27**  
Prix de vente de CHF 8'850'000.–  
pour une valeur DCF de CHF 7'557'000.–
- **Vevey (VD), boulevard Paderewski 10**  
Prix de vente de CHF 5'500'000.–  
pour une valeur DCF de CHF 5'112'000.–

Durant le prochain exercice, la société de direction poursuivra la vente de certains immeubles ciblés dans le but de financer la construction ou l'acquisition de nouveaux immeubles situés dans des zones géographiquement stratégiques en regard de ses critères d'investissement.

#### PERSPECTIVES

L'entrée en bourse du fonds en date du 20 septembre 2022 a désormais franchi le cap d'une année au cours de laquelle la performance du CIF s'est élevée à 2.41% (du 30.09.2022 au 30.09.2023) contre 1.95% pour son indice de référence, à savoir le SXI Real Estate Funds TR. Contrairement à la majorité des fonds cotés en bourse,

le CIF ne s'est jamais retrouvé en déséquilibre, signe que la stratégie poursuivie par l'équipe de gestion a rencontré l'approbation du marché jusqu'à présent. Le développement du fonds se poursuivra jusqu'à l'atteinte d'un objectif stratégique de croissance qualitative de CHF 1 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 droite ligne de la stratégie adoptée par l'équipe de gestion, à savoir:

#### Acquisitions d'immeubles:

- récents et la construction de nouveaux dans le segment résidentiel;
- résidentiels anciens présentant un bon potentiel de valorisation, à des prix considérant les travaux d'amélioration énergétique à entreprendre sur ces objets;
- commerciaux, sur opportunité, dont les rendements ajustés au risque sont suffisamment attractifs, ou qui présentent un potentiel de réaffectation en nouveau pôle résidentiel.

#### Politique de rénovation

La poursuite de notre politique de rénovation planifiée des immeubles les plus anciens en vue de réduire l'empreinte carbone du parc. La vente de certains d'entre eux pourra être favorisée selon la possibilité de rentabiliser les travaux futurs.

#### Création de valeur

Grâce au travail à réaliser sur ceux existants, comme des surélévations, aménagements de combles ou démolitions/reconstructions.

De gauche à droite:

Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

Avenue Jolimont 8, Lausanne (VD)

Rue de Neuchâtel 16, Yverdon-les-Bains (VD)

## 1

**1 milliard de capitalisation boursière  
«objectif stratégique de croissance  
qualitative»**

# Présentation des comptes et données financières



# Indications sur les affaires d'une importance particulière

## ÉMISSION DE CAPITAL

Durant la période écoulée, 750'954 nouvelles parts ont été émises, dont 186'744 par apports en nature.

## Informations des 3 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
30.09.2021	108.60	3'337'159	362.35	2.65	0.15	2.80
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

# Compte de fortune

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
<b>ACTIFS</b>		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	462'678.65	808'040.00
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	736'919'000.00	680'074'000.00
- Immeubles à usage commercial	61'197'000.00	56'241'000.00
- Immeubles à usage mixte	64'367'000.00	72'618'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	27'700'000.00	15'200'000.00
Autres actifs	15'836'933.95	3'812'815.32
<b>Total des actifs</b>	<b>906'482'612.60</b>	<b>828'753'855.32</b>
<b>FONDS ÉTRANGERS</b>		
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	104'570'906.35	132'566'250.00
- Autres engagements à court terme	8'664'878.67	10'105'984.52
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	129'880'800.00	88'748'900.00
<b>Total des fonds étrangers</b>	<b>243'116'585.02</b>	<b>231'421'134.52</b>
<b>FORTUNE NETTE</b>		
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>663'366'027.58</b>	<b>597'332'720.80</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-239'295.64	-1'058'503.14
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>663'126'731.94</b>	<b>596'274'217.66</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>		
Fortune nette du fonds au début de la période	596'274'217.66	362'347'025.68
Distribution	-17'466'879.00	-11'264'654.80
Solde des mouvements de parts	79'908'582.26	225'321'526.33
Résultat total	4'410'811.02	19'870'320.45
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période</b>	<b>663'126'731.94</b>	<b>596'274'217.66</b>
<b>PARTS</b>		
<b>Nombre de parts en circulation</b>		
Situation au début de la période	5'461'935	3'337'159
Nombre de parts émises <sup>1</sup>	750'954	2'124'776
Nombre de parts rachetées	0	0
<b>Situation à la fin de la période</b>	<b>6'212'889</b>	<b>5'461'935</b>
Valeur nette d'inventaire par part	106.73	109.17
<b>Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10</b>	<b>106.70</b>	<b>109.20</b>

<sup>1</sup> dont 186'744 nouvelles parts émises lors des 6 apports en nature réalisés durant la période du 01.10.2022 au 30.09.2023

# Compte de résultat

	01.10.2022 30.09.2023 CHF	01.10.2021 30.09.2022 CHF
<b>REVENUS</b>		
Loyers (rendements bruts)	36'118'881.57	26'979'598.55
Intérêts intercalaires portés à l'actif	389'202.40	255'954.39
Autres revenus	648'026.63	231'194.26
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus <sup>1</sup>	2'094'029.47	5'275'453.47
<b>Total des revenus</b>	<b>39'250'140.07</b>	<b>32'742'200.67</b>
<b>CHARGES</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3'892'063.73	1'492'254.48
Entretien et réparations	4'662'127.07	2'845'167.34
Administration des immeubles, divisée en :		
- Frais liés aux immeubles	2'506'810.72	1'718'392.21
- Rentes de droits de superficie	221'739.00	80'744.75
- Frais d'administration	1'354'392.86	1'015'445.41
Frais d'estimation et d'audit	343'427.30	223'689.60
Impôts fonciers	1'647'005.77	1'158'468.65
Impôts revenus et fortunes	3'212'807.96	4'442'000.67
Rémunérations réglementaires versées :		
- À la direction	3'371'972.71	2'162'585.13
- À la banque dépositaire	378'087.22	301'199.77
Autres charges	185'051.89	219'242.12
<b>Total des charges</b>	<b>21'775'486.23</b>	<b>15'659'190.13</b>
<b>RÉSULTAT</b>		
<b>Résultat net</b>	<b>17'474'653.84</b>	<b>17'083'010.54</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés <sup>2</sup>	2'466'636.36	301'288.78
<b>Résultat réalisé</b>	<b>19'941'290.20</b>	<b>17'384'299.32</b>
Impôts en cas de liquidation (variation)	819'207.50	-232'819.59
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	-16'349'686.68	2'718'840.72
<b>Résultat total</b>	<b>4'410'811.02</b>	<b>19'870'320.45</b>
<b>Utilisation du résultat</b>		
Résultat net	17'474'653.84	17'083'010.54
Gain en capital de la période pouvant être distribué	2'466'636.36	301'288.78
Participation des souscripteurs au gain en capital de l'exercice précédent	117'129.00	579'459.61
Report de gain en capital de l'exercice précédent	353'071.23	667'599.64
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	4'180.67	32'307.93
Distribution de gains en capitaux de l'ex. précédent aux parts émises avant paiement du dividende	-72'071.60	-102'889.80
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux parts émises avant paiement du dividende	-1'009'002.40	-1'817'719.80
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>19'334'597.10</b>	<b>16'743'056.90</b>
Distribution gain en capital	1'553'222.25	1'092'387.00
Distribution revenus	16'464'155.85	15'293'418.00
<b>Résultat prévu pour être versé aux investisseurs</b>	<b>18'017'378.10</b>	<b>16'385'805.00</b>
<b>Report à nouveau</b>		
Gain en capital	1'311'542.74	353'071.23
Revenu ordinaire	5'676.26	4'180.67
<b>Résultat total reporté à compte à nouveau</b>	<b>1'317'219.00</b>	<b>357'251.90</b>

<sup>1</sup> dont participation au revenu de l'exercice précédent des souscripteurs entrés avant la date de paiement du dividende.

<sup>2</sup> dont participation des souscripteurs au gain de la période.

# Inventaire des dettes

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2022 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2023 CHF
<b>Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)</b>							
2.08 %	ATF	29.09.2023	31.10.2023	0	41'500'000	0	41'500'000
2.08 %	ATF	29.09.2023	31.10.2023	0	24'800'000	0	24'800'000
2.11 %	ATF	29.09.2023	31.10.2023	0	5'000'000	0	5'000'000
2.08 %	ATF	29.09.2023	29.12.2023	0	26'000'000	0	26'000'000
1.73 %	PH	16.12.2019	13.01.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.33 %	PH	29.03.2023	15.04.2024	0	2'370'906	0	2'370'906
1.65 %	PH	01.04.2014	08.07.2024	1'700'000	0	0	1'700'000
0.93 %	PH	16.12.2022	30.09.2024	0	200'000	0	200'000
<b>Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an) <sup>1</sup></b>				<b>4'700'000</b>	<b>99'870'906</b>	<b>0</b>	<b>104'570'906</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							
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
1.90 %	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
1.85 %	PH	01.12.2021	31.12.2024	2'857'100	0	36'600	2'820'500
1.35 %	PH	30.09.2022	31.12.2024	390'000	0	0	390'000
1.65 %	PH	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	0	0	3'019'000
1.80 %	PH	30.09.2022	12.01.2025	500'000	0	0	500'000
0.62 %	PH	16.12.2022	31.01.2025	0	1'600'000	0	1'600'000
0.81 %	PH	16.12.2022	31.01.2025	0	100'000	0	100'000
0.20 %	PH	31.01.2020	31.01.2025	500'000	0	0	500'000
1.48 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
0.56 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	660'000	0	0	660'000
1.09 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	106'250	0	25'000	81'250
1.48 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	96'250	0	25'000	71'250
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	300'000	0	100'000	200'000
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	0	2'000'000	0	2'000'000
1.52 %	PH	01.10.2021	30.06.2025	1'212'000	0	14'000	1'198'000
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	1'017'500	0	22'000	995'500
1.99 %	PH	16.12.2019	13.01.2026	7'562'500	0	125'000	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	0	10'000'000	0	10'000'000
1.52 %	PH	01.10.2021	27.02.2026	845'000	0	7'500	837'500
1.80 %	PH	01.12.2021	30.04.2026	2'496'000	0	28'000	2'468'000
1.75 %	PH	01.03.2023	14.09.2026	0	1'800'000	0	1'800'000
1.35 %	PH	30.09.2019	31.01.2027	1'315'000	0	200'000	1'115'000
<b>Sous-total</b>				<b>49'100'450</b>	<b>15'500'000</b>	<b>583'100</b>	<b>64'017'350</b>

# Inventaire des dettes suite

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2022 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2023 CHF
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>							
<b>Report page précédente</b>				<b>49'100'450</b>	<b>15'500'000</b>	<b>583'100</b>	<b>64'017'350</b>
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
2.10 %	PH	03.12.2018	20.04.2027	800'000	0	0	800'000
1.75 %	PH	01.01.2019	27.04.2027	613'750	0	20'000	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
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)</b>				<b>64'513'900</b>	<b>15'500'000</b>	<b>603'100</b>	<b>79'410'800</b>
<b>Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>							
1.58 %	PH	01.07.2020	31.05.2029	2'895'000	0	50'000	2'845'000
2.09 %	PH	29.09.2023	28.09.2029	0	5'000'000	0	5'000'000
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	0	4'600'000	75'000	4'525'000
2.05 %	PH	01.07.2020	31.10.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
2.30 %	PH	28.04.2023	28.04.2031	0	4'800'000	0	4'800'000
1.56 %	PH	16.04.2018	30.06.2031	1'400'000	0	0	1'400'000
1.56 %	PH	16.04.2018	30.06.2031	170'000	0	140'000	30'000
1.02 %	PH	29.03.2023	28.11.2031	0	1'160'000	0	1'160'000
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	0	9'000'000	0	9'000'000
2.14 %	PH	30.06.2023	30.06.2033	0	15'000'000	0	15'000'000
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)</b>				<b>11'175'000</b>	<b>39'560'000</b>	<b>265'000</b>	<b>50'470'000</b>
<b>Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)</b>				<b>75'688'900</b>	<b>55'060'000</b>	<b>868'100</b>	<b>129'880'800</b>
<b>1.84%</b>	<b>Taux moyen pondéré</b>	<b>Totaux</b>		<b>80'388'900</b>	<b>154'930'906</b>	<b>868'100</b>	<b>234'451'706</b>

ATF = avance à terme fixe

PH = prêt hypothécaire

<sup>1</sup> Au 30.09.2022, les hypothèques à court terme étaient de CHF 132'566'250.-. Par soucis de clarté, la présentation de ces hypothèques à court terme au 30.09.2022 n'inclut que les hypothèques encore en vigueur au 30.09.2023, soit CHF 4'700'000.-

# Remboursements de dettes durant l'exercice

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2022 CHF	Remboursé CHF
<b>Remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</b>					
2.08 %	PH	01.04.2014	02.11.2022	1'700'000	1'700'000
1.75 %	PH	31.05.2021	30.12.2022	1'000'000	1'000'000
2.25 %	PH	01.01.2019	26.02.2023	1'200'000	1'200'000
1.35 %	PH	01.07.2021	27.04.2023	1'200'000	1'200'000
0.49 %	PH	01.05.2020	28.04.2023	4'800'000	4'800'000
0.05 %	PH	31.05.2022	31.05.2023	15'000'000	15'000'000
1.25 %	PH	01.04.2014	30.06.2023	1'500'000	1'500'000
0.60 %	PH	01.04.2022	24.07.2023	8'360'000	8'360'000
1.10 %	PH	01.10.2021	29.09.2023	10'000	10'000
<b>Total des remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques</b>					<b>34'770'000</b>

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 30.09.2022, CHF 35 millions de prêts hypothécaires et CHF 106 millions d'avance à terme fixe ont été remboursés. CHF 80 millions de prêts hypothécaires sont toujours actifs au 30.09.2023.

## Événements postérieurs à la date du bilan

### Émission de capital

Entre le 1<sup>er</sup> octobre 2023 et la date de publication du rapport, 146'551 parts ont été souscrites lors de 4 apports en nature.



# Liste des achats et ventes

Canton	Localité	Adresse/Lieu-dit	Date	Prix CHF
<b>ACHATS</b>				
<b>Immeubles d'habitation</b>				
Genève	Genève	Rue Jean-Dassier 5	21.10.2022	17'000'000
Vaud	Pully	Rue du Nord 3	01.11.2022	3'300'000
Berne	Bätterkinden	Rosenweg 1-3, Innere Schachenstrasse 10-12 <sup>1</sup>	16.12.2022	6'885'000
Vaud	Étoy	Route de Plantay 61-65 <sup>1</sup>	16.12.2022	5'100'000
Vaud	Lausanne	Avenue de Valmont 13 <sup>1</sup>	16.12.2022	6'650'000
Vaud	Gimel	Chemin du Closez 3	20.12.2022	6'500'000
Vaud	Denges	Route de la Plaine 4	20.12.2022	1'850'000
Valais	Sion	Rue de la Blancherie 15	01.03.2023	6'900'000
Vaud	Vevey	Avenue de l'Île-Heureuse 11 <sup>1</sup>	21.03.2023	4'500'000
Vaud	Lausanne	Rue Dr César-Roux 20 <sup>1</sup>	29.03.2023	8'000'000
Vaud	Lausanne	Avenue Jolimont 8 <sup>1</sup>	30.06.2023	7'250'000
Fribourg	Romont	Chemin de la Terrassette 7	30.06.2023	13'300'000
<b>Immeubles à usage commercial</b>				
Vaud	Yverdon-les-Bains	Rue de Neuchâtel 16	03.01.2023	6'370'000
<b>Immeuble à usage mixte</b>				
Aucun				
<b>Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction</b>				
Valais	Leytron	Les Prés Clous	01.02.2023	5'000'000
<b>Total des achats</b>				<b>98'605'000</b>
<sup>1</sup> achats par apports en nature.				
<b>VENTES</b>				
<b>Immeubles d'habitation</b>				
Berne	Belp	Bantigerweg 1-3	30.06.2023	6'000'000
Vaud	Renens	Rue de l'Avenir 27	01.09.2023	8'850'000
Vaud	Vevey	Boulevard Paderewski 10	01.09.2023	5'500'000
Vaud	Yens	Grand-Rue 40-44	01.09.2023	4'450'000
Berne	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 2	07.09.2023	7'400'000
<b>Immeuble à usage mixte</b>				
Vaud	Paudex	Route du Simplon 22	12.10.2022	4'170'000
<b>Total des ventes</b>				<b>36'370'000</b>

# 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

	30.09.2023	30.09.2022
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	2.61%	3.48%
Coefficient d'endettement	26.34%	26.85%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.85%	70.44%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV)	0.63%	0.58%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV)	0.83%	0.76%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	0.65%	3.38%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	0.69%	2.37%
Rendement sur distribution	2.63%	2.43%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	94.22%	89.52%
Agio/disagio	6.84%	5.31%
Rendement de placement (sur VNI)	0.47%	3.21%

## Indices environnementaux

	30.09.2023	30.09.2022
Taux de couverture	76.89%	74.70%
Mix énergétique (fossile/non fossile)	86% / 14%	88% / 12%
Consommation d'énergie en kWh	14'361'853	13'895'538
Intensité énergétique selon SIA 2031, kWh/m <sup>2</sup>	114.15	135.96
Emissions de gaz à effet de serre selon SIA 2031, tonnes de CO <sub>2</sub>	3'290	3'158
Intensité des émissions de gaz à effet de serre selon SIA 2031, kg de CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	26.15	30.56

## Performance (dividende réinvesti)

	2023 <sup>1</sup>	2022	Cumulative depuis la création du fonds <sup>2</sup>	Période comptable du 01.10.2022 au 30.09.2023
Cronos Immo Fund	- 2.62%	4.45%	38.71%	2.41%
SXI Real Estate® Funds TR	-4.30%	-15.17%	18.11%	1.95%

<sup>1</sup> du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre

<sup>2</sup> du 20 septembre 2016 au 31 octobre 2023

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.

# 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.

### **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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 8'500 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 engendra 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	
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
CBRE	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.96%	3.52%	3.14%	3.04%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	5.14%	4.57%	4.11%	4.06%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.48%	2.81%	2.76%	2.30%
CIFI	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.60%	3.65%	3.16%	3.22%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	3.92%	3.92%	3.47%	3.47%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	2.99%	3.37%	2.49%	2.97%
JLL	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.85%	3.76%	2.85%	2.77%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	4.75%	4.60%	3.75%	3.60%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.50%	3.35%	2.50%	2.40%

### 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	40.5
Mandats de construction	15.1

# 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	2.17%
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	0.53% 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%	2.37%
Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles	6.00%	3.70%
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%	15.00%
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

Rue des Communaux 31, Vevey (VD)



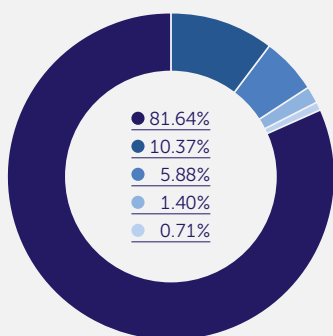
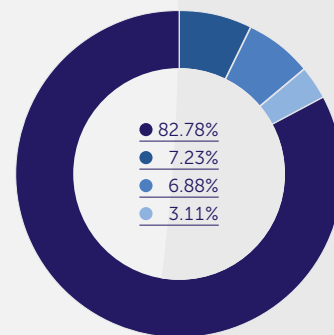
# Composition du parc immobilier

## RÉPARTITION CANTONALE (AU 30.09.23)

Canton	Part du fonds	Logements m <sup>2</sup> /nbr	Commercial m <sup>2</sup>	<sup>1</sup> Revenus locatifs CHF	État locatif annualisé CHF	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	61.57%	72'219/1'172	13'763	21'079'755	22'313'463	548'093'000	544'229'546	4.07%	1.70%
Valais	11.94%	21'796/340	1'755	4'507'710	4'724'840	106'252'000	110'136'891	4.45%	1.17%
Fribourg	11.73%	16'738/246	3'270	3'840'386	4'344'271	104'414'000	108'982'721	4.16%	2.34%
Genève	7.44%	8'047/134	455	2'898'853	2'906'030	66'235'000	62'288'203	4.39%	3.91%
Berne	4.65%	8'403/157	0	1'607'153	1'793'220	41'425'000	42'899'656	4.33%	7.32%
Neuchâtel	1.87%	3'055/52	0	734'505	761'171	16'605'000	16'513'917	4.58%	1.48%
Soleure	0.80%	1'373/26	483	259'046	310'476	7'159'000	8'016'125	4.34%	16.49%
<b>Suisse</b>	<b>100%</b>	<b>131'631/2'127</b>	<b>19'726</b>	<b>34'927'408</b>	<b>37'154'850</b>	<b>890'183'000</b>	<b>893'067'060</b>	<b>4.17%</b>	<b>2.29%</b>

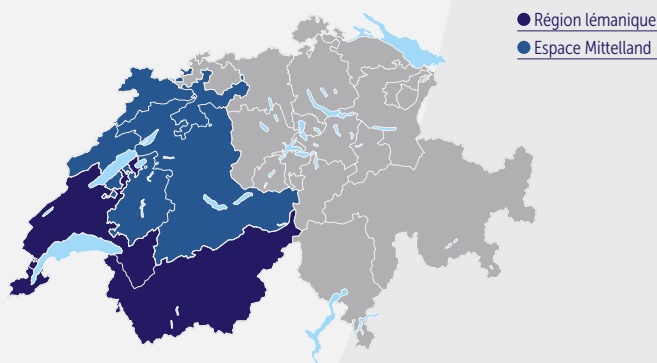
## RÉPARTITION PAR TYPE (AU 30.09.23)

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Résidentiel	82.78%	736'919'000	732'261'616	4.22%	2.09%
Mixte	7.23%	64'367'000	67'543'439	4.26%	5.01%
Commercial	6.88%	61'197'000	64'285'959	5.43%	1.84%
<b>Sous-total des immeubles en exploitation</b>	<b>96.89%</b>	<b>862'483'000</b>	<b>864'091'014</b>	<b>4.31%</b>	<b>2.29%</b>
En construction	3.11%	27'700'000	28'976'046	—	—
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>890'183'000</b>	<b>893'067'060</b>	<b>4.17%</b>	<b>2.29%</b>



## RÉPARTITION SECTORIELLE (AU 30.09.23)

Type d'unité	Loyer net %	États locatifs annualisés CHF
Résidentiel classique	81.64%	30'332'934
Commercial	10.37%	3'852'670
Résidentiel en DDP	5.88%	2'184'446
Résidentiel avec services hôteliers	1.40%	522'000
Seniors	0.71%	262'800
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>37'154'850</b>



## RÉPARTITION PAR GRANDES RÉGIONS GÉOGRAPHIQUES OFS (AU 30.09.23)

Régions géographiques	Part du fonds %	Valeur vénale CHF
Région lémanique	80.95%	720'580'000
Espace Mittelland	19.05%	169'603'000
<b>Total</b>	<b>100.00%</b>	<b>890'183'000</b>

<sup>1</sup> Le total des «Revenus locatifs» (du 01.10.22 au 30.09.23) 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 principalement par les acquisitions finalisées durant l'exercice mais également par des variations de loyers durant l'exercice ou des objets vacants.

## Inventaire des immeubles sous gestion

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



**Logements**  
72'220 m<sup>2</sup> (1'172 log.)  
**Commercial**  
13'763 m<sup>2</sup>

**Revenus locatifs**  
CHF 21'079'755  
**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
CHF 22'313'463  
**Prix de revient (PR)**  
CHF 544'229'546

**Valeur vénale (VV)**  
CHF 548'093'000  
**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
4.07% | 4.10%  
**Vacant: période | sept. 23**  
1.70% | 1.42%

### AIGLE Avenue des Alpes 33



**Type**  
**Logements | Commercial**  
**Revenus locatifs**  
**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
**Prix de revient (PR)**  
**Valeur vénale (VV)**  
**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
**Vacant: période | sept. 23**  
**Données ESG | Chauffage**

Résidentiel  
918 m<sup>2</sup> (16 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 191'790  
CHF 193'440  
CHF 4'580'410  
CHF 4'120'000  
4.70% | 4.22%  
0.47% | 0.37%  
Gaz

### AIGLE Rue Krafft 7-9 - Rue du Molage 19-21 <sup>2</sup>



Résidentiel  
3'329 m<sup>2</sup> (52 log.) | 259 m<sup>2</sup>  
CHF 905'665  
CHF 918'492  
CHF 17'471'693  
CHF 20'764'000  
4.42% | 5.26%  
0.90% | 0.04%  
Gaz

### ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Résidentiel  
690 m<sup>2</sup> (11 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 204'478  
CHF 212'840  
CHF 5'624'495  
CHF 5'190'000  
4.10% | 3.78%  
2.94% | -%  
Mazout

### BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19



Résidentiel  
1'955 m<sup>2</sup> (28 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 472'128  
CHF 487'152  
CHF 13'169'089  
CHF 13'230'000  
3.68% | 3.70%  
2.04% | 3.88%  
Mazout

### BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



**Type**  
**Logements | Commercial**  
**Revenus locatifs**  
**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
**Prix de revient (PR)**  
**Valeur vénale (VV)**  
**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
**Vacant: période | sept. 23**  
**Données ESG | Chauffage**

Résidentiel  
552 m<sup>2</sup> (12 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 187'692  
CHF 188'592  
CHF 4'790'153  
CHF 4'920'000  
3.83% | 3.94%  
0.40% | -%  
Gaz

### CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Résidentiel  
1'273 m<sup>2</sup> (19 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 283'108  
CHF 288'072  
CHF 7'207'638  
CHF 6'460'000  
4.46% | 4.00%  
0.45% | -%  
Gaz

### CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Résidentiel  
2'266 m<sup>2</sup> (33 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 372'099  
CHF 383'686  
CHF 9'139'409  
CHF 8'632'000  
4.44% | 4.20%  
2.85% | 2.78%  
Gaz

### CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Résidentiel  
1'950 m<sup>2</sup> (36 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 459'214  
CHF 466'344  
CHF 11'138'292  
CHF 11'148'000  
4.18% | 4.19%  
1.36% | 3.91%  
Gaz

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



**Type**  
**Logements | Commercial**  
**Revenus locatifs**  
**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
**Prix de revient (PR)**  
**Valeur vénale (VV)**  
**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
**Vacant: période | sept. 23**  
**Données ESG | Chauffage**

Résidentiel  
2'688 m<sup>2</sup> (41 log.) | 232 m<sup>2</sup>  
CHF 615'756  
CHF 617'849  
CHF 14'571'794  
CHF 14'560'000  
4.24% | 4.24%  
0.15% | 0.06%  
Mazout

### CLARENS Rue du Léman 12



Mixte  
934 m<sup>2</sup> (18 log.) | 337 m<sup>2</sup>  
CHF 292'569  
CHF 293'184  
CHF 6'603'970  
CHF 6'360'000  
4.61% | 4.44%  
-% | -%  
Gaz

### CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Résidentiel  
8'250 m<sup>2</sup> (150 log.) | 0 m<sup>2</sup>  
CHF 2'153'573  
CHF 2'178'660  
CHF 58'875'427  
CHF 59'460'000  
3.66% | 3.70%  
0.59% | -%  
Gaz

### CRISSIER Route de Bussigny 2



En construction  
-  
-  
-  
CHF 15'140'545  
CHF 15'190'000  
-  
-  
-



## Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements   Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV   EL/PR	
Vacant: période   sept. 23	
Données ESG   Chauffage	

### DENGES

Route de la Plaine 4



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	280 m <sup>2</sup> (2 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 45'000
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 60'000
Prix de revient (PR)	CHF 1'950'100
Valeur vénale (VV)	CHF 1'810'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.31%   3.08%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	PAC

### ÉCHALLENS

Chemin de Villaire 3-5



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'882 m <sup>2</sup> (22 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 403'817
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 409'620
Prix de revient (PR)	CHF 10'583'863
Valeur vénale (VV)	CHF 9'980'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.10%   3.87%
Vacant: période   sept. 23	3.67%   -%
Données ESG   Chauffage	Gaz

### ÉCUBLENS

Route du Bois 16



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'112 m <sup>2</sup> (20 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 254'308
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 256'548
Prix de revient (PR)	CHF 6'641'049
Valeur vénale (VV)	CHF 6'260'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.10%   3.86%
Vacant: période   sept. 23	2.14%   0.70%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### ÉTOY

Route de Plantay 61-63-65<sup>②</sup>



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	962 m <sup>2</sup> (10 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 166'555
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 210'480
Prix de revient (PR)	CHF 5'380'296
Valeur vénale (VV)	CHF 5'123'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.11%   3.91%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### GIMEL

Chemin du Closez 3



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	724 m <sup>2</sup> (11 log.)   47 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 198'757
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 268'080
Prix de revient (PR)	CHF 6'940'600
Valeur vénale (VV)	CHF 6'687'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.01%   3.86%
Vacant: période   sept. 23	4.69%   3.94%
Données ESG   Chauffage	PAC

### JONGNY

Sentier du Point du Jour 1-3



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	825 m <sup>2</sup> (12 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 231'802
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 232'956
Prix de revient (PR)	CHF 4'436'210
Valeur vénale (VV)	CHF 4'779'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.87%   5.25%
Vacant: période   sept. 23	0.23%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### L'ISLE

Route de l'Isle 11-13



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'169 m <sup>2</sup> (12 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 239'245
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 242'744
Prix de revient (PR)	CHF 5'738'670
Valeur vénale (VV)	CHF 5'110'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.75%   4.23%
Vacant: période   sept. 23	1.49%   -%
Données ESG   Chauffage	Électrique

### LA TOUR-DE-PEILZ

Avenue du Clos d'Aubonne  
14-16<sup>②</sup>



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	3'346 m <sup>2</sup> (48 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 1'032'212
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 1'076'730
Prix de revient (PR)	CHF 28'717'891
Valeur vénale (VV)	CHF 28'890'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.73%   3.75%
Vacant: période   sept. 23	4.25%   -%
Données ESG   Chauffage	Gaz

### LAUSANNE

Avenue de la Harpe 20b



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	965 m <sup>2</sup> (20 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 365'636
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 373'168
Prix de revient (PR)	CHF 8'085'040
Valeur vénale (VV)	CHF 9'290'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.02%   4.62%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### LAUSANNE

Avenue de Riant-Mont 8



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'048 m <sup>2</sup> (29 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 390'387
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 392'462
Prix de revient (PR)	CHF 8'802'476
Valeur vénale (VV)	CHF 10'040'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.91%   4.46%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### LAUSANNE

Avenue de Sévery 5-7<sup>②</sup>



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	888 m <sup>2</sup> (16 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 261'187
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 272'809
Prix de revient (PR)	CHF 6'691'607
Valeur vénale (VV)	CHF 6'860'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.98%   4.08%
Vacant: période   sept. 23	2.64%   -%
Données ESG   Chauffage	Gaz

### LAUSANNE

Avenue de Tivoli 12-14



Type	Mixte
Logements   Commercial	402 m <sup>2</sup> (6 log.)   594 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 161'552
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 196'560
Prix de revient (PR)	CHF 3'909'477
Valeur vénale (VV)	CHF 3'843'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	5.11%   5.03%
Vacant: période   sept. 23	17.80%   48.08%
Données ESG   Chauffage	Mazout

Type	
Logements   Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV   EL/PR	
Vacant: période   sept. 23	
Données ESG   Chauffage	

Type	
Logements   Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV   EL/PR	
Vacant: période   sept. 23	
Données ESG   Chauffage	

## Inventaire des immeubles sous gestion

Type
Logements   Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV   EL/PR
Vacant: période   sept. 23
Données ESG   Chauffage

### LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Résidentiel
1'239 m <sup>2</sup> (28 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 350'853
CHF 353'098
CHF 7'514'313
CHF 8'460'000
4.17%   4.70%
0.44%   0.44%
12 A 419 C A distance

### LAUSANNE Avenue de Valmont 13



Résidentiel
1'089 m <sup>2</sup> (23 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 194'375
CHF 264'372
CHF 7'089'406
CHF 6'670'000
3.96%   3.73%
0.40%   0.14%
Mazout

### LAUSANNE Avenue Jolimont 8



Résidentiel
1'012 m <sup>2</sup> (20 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 73'857
CHF 298'584
CHF 7'571'085
CHF 7'830'000
3.81%   3.94%
1.22%   6.15%
Gaz

### LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Résidentiel
1'146 m <sup>2</sup> (23 log.)   144 m <sup>2</sup>
CHF 402'122
CHF 402'432
CHF 8'027'982
CHF 9'640'000
4.17%   5.01%
-%   -%
49 D 637 E Mazout

### LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



Résidentiel
766 m <sup>2</sup> (16 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 202'760
CHF 203'472
CHF 5'812'225
CHF 5'620'000
3.62%   3.50%
0.29%   -%
60 E 779 F Mazout

### LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ②



Résidentiel
926 m <sup>2</sup> (15 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 332'621
CHF 338'764
CHF 8'151'001
CHF 8'740'000
3.88%   4.16%
2.40%   0.07%
Gaz

### LAUSANNE Chemin des Sauges 5



Résidentiel
1'080 m <sup>2</sup> (20 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 251'472
CHF 253'234
CHF 5'924'280
<sup>4</sup> CHF 6'200'000
4.08%   4.27%
0.56%   -%
26 B 444 D Gaz

### LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Commercial
0 m <sup>2</sup> (- log.)   796 m <sup>2</sup>
CHF 216'000
CHF 216'000
CHF 4'681'238
CHF 4'130'000
5.23%   4.61%
-%   -%
26 B 330 C Mazout

### LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



Résidentiel
1'574 m <sup>2</sup> (16 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 166'428
CHF 332'856
CHF 8'348'856
CHF 8'800'000
3.78%   3.99%
-%   -%
Gaz

### LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Résidentiel
1'400 m <sup>2</sup> (40 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 449'875
CHF 459'295
CHF 9'705'010
CHF 10'410'000
4.41%   4.73%
0.18%   0.30%
45 D 566 E Mazout

### MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Résidentiel
2'470 m <sup>2</sup> (34 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 606'288
CHF 614'141
CHF 15'243'562
CHF 14'840'000
4.14%   4.03%
0.03%   -%
35 C 452 D Mazout

### NYON Chemin des Cottages 5-7



Résidentiel
1'768 m <sup>2</sup> (33 log.)   0 m <sup>2</sup>
CHF 502'122
CHF 511'152
CHF 12'528'593
CHF 13'190'000
3.88%   4.08%
1.16%   -%
36 C 462 D Mazout

## Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements   Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV   EL/PR	
Vacant: période   sept. 23	
Données ESG   Chauffage	

### PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	881 m <sup>2</sup> (14 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 261'348
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 262'068
Prix de revient (PR)	CHF 6'236'282
Valeur vénale (VV)	CHF 6'295'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.16%   4.20%
Vacant: période   sept. 23	0.27%   0.27%
Données ESG   Chauffage	☑ 29 B ☑ 491 D Gaz

### PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	488 m <sup>2</sup> (8 log.)   82 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 162'530
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 162'600
Prix de revient (PR)	CHF 3'599'379
Valeur vénale (VV)	CHF 3'821'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.26%   4.52%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	☑ 47 D ☑ 815 P Gaz, mazout PAC

### PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	323 m <sup>2</sup> (15 log.)   85 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 260'601
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 275'832
Prix de revient (PR)	CHF 6'894'932
Valeur vénale (VV)	CHF 6'400'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.31%   4.00%
Vacant: période   sept. 23	3.83%   -%
Données ESG   Chauffage	☑ 47 D ☑ 815 P Gaz, mazout

### REGENS Rue de la Mère 8A



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	918 m <sup>2</sup> (14 log.)   199 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 271'938
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 277'140
Prix de revient (PR)	CHF 7'817'042
Valeur vénale (VV)	CHF 7'230'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.83%   3.55%
Vacant: période   sept. 23	0.40%   -%
Données ESG   Chauffage	☑ 11 A ☑ 176 A Gaz

### REGENS Rue de la Source 5-7 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	3'553 m <sup>2</sup> (49 log.)   172 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 1'057'564
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 1'071'401
Prix de revient (PR)	CHF 21'147'714
Valeur vénale (VV)	CHF 25'017'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.28%   5.07%
Vacant: période   sept. 23	0.96%   0.05%
Données ESG   Chauffage	PAC

### REGENS Rue du Lac 22B-24



Type	Commercial
Logements   Commercial	115 m <sup>2</sup> (1 log.)   4'261 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 582'468
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 609'108
Prix de revient (PR)	CHF 10'730'100
Valeur vénale (VV)	CHF 9'750'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	6.25%   5.68%
Vacant: période   sept. 23	3.52%   3.23%
Données ESG   Chauffage	☑ 12 A ☑ 189 B Gaz

### REGENS Rue du Midi 11



Type	Mixte
Logements   Commercial	685 m <sup>2</sup> (17 log.)   392 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 356'065
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 374'520
Prix de revient (PR)	CHF 7'924'201
Valeur vénale (VV)	CHF 8'245'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.54%   4.73%
Vacant: période   sept. 23	4.05%   5.54%
Données ESG   Chauffage	☑ 23 B ☑ 382 C Gaz

### SIGNY Rue des Fontaines 9



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	936 m <sup>2</sup> (9 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 333'191
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 337'466
Prix de revient (PR)	CHF 7'311'243
Valeur vénale (VV)	CHF 7'570'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.46%   4.62%
Vacant: période   sept. 23	1.20%   1.14%
Données ESG   Chauffage	☑ 16 B ☑ 264 B Gaz

### VEVEY Avenue de l'Île-Heureuse 11



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	795 m <sup>2</sup> (12 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 80'043
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 197'310
Prix de revient (PR)	CHF 4'554'316
Valeur vénale (VV)	CHF 4'480'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.40%   4.33%
Vacant: période   sept. 23	18.87%   18.87%
Données ESG   Chauffage	Mazout

### VEVEY Rue des Communaux 8



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'327 m <sup>2</sup> (17 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 325'521
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 340'010
Prix de revient (PR)	CHF 8'140'983
Valeur vénale (VV)	CHF 7'667'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.43%   4.18%
Vacant: période   sept. 23	1.94%   6.53%
Données ESG   Chauffage	Électrique

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



Type	Mixte
Logements   Commercial	2'234 m <sup>2</sup> (32 log.)   1'229 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 1'226'253
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 1'263'342
Prix de revient (PR)	CHF 34'407'959
Valeur vénale (VV)	CHF 32'260'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.92%   3.67%
Vacant: période   sept. 23	2.85%   1.86%
Données ESG   Chauffage	Gaz

### VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	972 m <sup>2</sup> (9 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 194'844
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 211'704
Prix de revient (PR)	CHF 5'546'956
Valeur vénale (VV)	CHF 5'148'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.11%   3.82%
Vacant: période   sept. 23	7.74%   2.27%
Données ESG   Chauffage	☑ 19 B ☑ 311 C Gaz

## Inventaire des immeubles sous gestion

### Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 23

Données ESG | Chauffage

### YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



Résidentiel

1'875 m<sup>2</sup> (24 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 344'482

CHF 351'158

CHF 7'860'699

CHF 7'785'000

4.51% | 4.47%

1.14% | -%

Mazout

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



Résidentiel

3'168 m<sup>2</sup> (46 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 666'227

CHF 669'248

CHF 15'708'012

CHF 15'599'000

4.29% | 4.26%

-% | -%

Gaz

ESG 29 B ESG 488 D

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



Commercial

0 m<sup>2</sup> (- log.) | 4'897 m<sup>2</sup>

CHF 1'072'420

CHF 1'180'126

CHF 22'838'137

CHF 21'170'000

5.57% | 5.17%

0.50% | 0.35%

Gaz

ESG 17 B ESG 309 C

### YVONAND Grand'Rue 11-13 - Avenue du Temple 12<sup>②</sup>



Résidentiel

1'072 m<sup>2</sup> (13 log.) | 37 m<sup>2</sup>

CHF 246'963

CHF 262'560

CHF 6'723'846

CHF 6'420'000

4.09% | 3.90%

5.34% | 0.37%

Gaz

ESG 13 A ESG 274 B

## Inventaire des immeubles sous gestion

### VALAIS



**Logements**  
21'796 m<sup>2</sup> (340 log.)

**Commercial**  
1'755 m<sup>2</sup>

**Revenus locatifs**  
CHF 4'507'710

**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
CHF 4'724'840

**Prix de revient (PR)**  
CHF 110'136'891

**Valeur vénale (VV)**  
CHF 106'252'000

**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
4.45% | 4.29%

**Vacant: période | sept. 23**  
1.17% | 0.13%

#### FULLY Chemin de Provence 7-9



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	3'027 m <sup>2</sup> (48 log.)   20 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 683'726
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 700'284
Prix de revient (PR)	CHF 17'189'516
Valeur vénale (VV)	CHF 16'330'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.29%   4.07%
Vacant: période   sept. 23	1.51%   -%
Données ESG   Chauffage	☀️ 12 A 🌳 359 C PAC

#### FULLY Chemin du Midi 4 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'026 m <sup>2</sup> (15 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 199'705
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 202'092
Prix de revient (PR)	CHF 5'290'687
Valeur vénale (VV)	CHF 4'990'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.05%   3.82%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	PAC

#### LEYTRON Les Prés Clous ②



Type	En construction
Logements   Commercial	-
Revenus locatifs	-
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	-
Prix de revient (PR)	CHF 6'434'772
Valeur vénale (VV)	CHF 5'710'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	-
Vacant: période   sept. 23	-
Données ESG   Chauffage	-

#### MONTHEY Avenue de France 45 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	2'057 m <sup>2</sup> (21 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 402'174
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 410'544
Prix de revient (PR)	CHF 10'474'032
Valeur vénale (VV)	CHF 10'053'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.08%   3.92%
Vacant: période   sept. 23	1.44%   0.29%
Données ESG   Chauffage	☀️ 27 B 🌳 555 D Gaz

#### SAXON Route du Léman 29A



Type	Commercial
Logements   Commercial	2'417 m <sup>2</sup> (87 log.)   1'038 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 805'649
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 810'120
Prix de revient (PR)	CHF 16'129'106
Valeur vénale (VV)	CHF 16'918'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.79%   5.02%
Vacant: période   sept. 23	0.47%   0.07%
Données ESG   Chauffage	PAC + CAD

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



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	3'192 m <sup>2</sup> (48 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 529'286
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 534'644
Prix de revient (PR)	CHF 10'881'032
Valeur vénale (VV)	CHF 10'781'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.96%   4.91%
Vacant: période   sept. 23	0.85%   0.04%
Données ESG   Chauffage	☀️ 31 C 🌳 505 D Gaz

#### SION Avenue Maurice-Troillet 97-99



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	3'132 m <sup>2</sup> (33 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 491'994
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 492'840
Prix de revient (PR)	CHF 10'333'717
Valeur vénale (VV)	CHF 10'150'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.86%   4.77%
Vacant: période   sept. 23	0.01%   -%
Données ESG   Chauffage	☀️ 36 C 🌳 581 B Gaz

#### SION Rue de la Blancherie 15



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'725 m <sup>2</sup> (21 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 186'142
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 353'544
Prix de revient (PR)	CHF 7'438'398
Valeur vénale (VV)	CHF 6'980'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	5.07%   4.75%
Vacant: période   sept. 23	10.30%   1.22%
Données ESG   Chauffage	Gaz

#### SION Rue du Scex 49-51 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	5'220 m <sup>2</sup> (67 log.)   697 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 1'209'034
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 1'220'772
Prix de revient (PR)	CHF 25'965'630
Valeur vénale (VV)	CHF 24'340'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	5.02%   4.70%
Vacant: période   sept. 23	0.61%   -%
Données ESG   Chauffage	☀️ 25 B 🌳 384 C Gaz

## Inventaire des immeubles sous gestion

### FRIBOURG



**Logements**  
16'738 m<sup>2</sup> (246 log.)

**Commercial**  
3'270 m<sup>2</sup>

**Revenus locatifs**  
CHF 3'840'386

**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
CHF 4'344'271

**Prix de revient (PR)**  
CHF 108'982'721

**Valeur vénale (VV)**  
CHF 104'414'000

**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
4.16% | 3.99%

**Vacant: période | sept. 23**  
2.34% | 1.80%

#### BULLE Rue de Vevey 109



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	369 m <sup>2</sup> (3 log.)   116 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 67'116
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 73'272
Prix de revient (PR)	CHF 2'372'123
Valeur vénale (VV)	CHF 1'740'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.21%   3.09%
Vacant: période   sept. 23	11.48%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

#### BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	764 m <sup>2</sup> (10 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 155'114
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 155'950
Prix de revient (PR)	CHF 3'373'012
Valeur vénale (VV)	CHF 3'400'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.59%   4.62%
Vacant: période   sept. 23	0.47%   -%
Données ESG   Chauffage	9 A 294 C A distance

#### CHÂTEL-ST-DENIS Chemin des Asses 16-18 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'755 m <sup>2</sup> (30 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 480'573
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 488'676
Prix de revient (PR)	CHF 10'873'245
Valeur vénale (VV)	CHF 11'169'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.38%   4.49%
Vacant: période   sept. 23	1.64%   0.29%
Données ESG   Chauffage	PAC

#### FRIBOURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Type	Mixte
Logements   Commercial	853 m <sup>2</sup> (13 log.)   468 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 306'858
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 307'068
Prix de revient (PR)	CHF 6'681'708
Valeur vénale (VV)	CHF 6'500'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.72%   4.60%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	33 C 484 D Mazout

#### FRIBOURG Route du Jura 49



Type	Commercial
Logements   Commercial	0 m <sup>2</sup> (- log.)   2'686 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 480'155
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 508'692
Prix de revient (PR)	CHF 9'907'378
Valeur vénale (VV)	CHF 9'229'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	5.51%   5.13%
Vacant: période   sept. 23	5.63%   5.56%
Données ESG   Chauffage	12 A 211 B Gaz

#### KERZERS Oelegasse 72-74-74a



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	2'547 m <sup>2</sup> (33 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 514'271
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 523'920
Prix de revient (PR)	CHF 12'627'032
Valeur vénale (VV)	CHF 12'930'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.05%   4.15%
Vacant: période   sept. 23	1.23%   -%
Données ESG   Chauffage	Mazout

#### LA TOUR-DE-TRÈME Impasse Verte 11 ②



Type	En construction
Logements   Commercial	-
Revenus locatifs	-
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	-
Prix de revient (PR)	CHF 7'400'729
Valeur vénale (VV)	CHF 6'800'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	-
Vacant: période   sept. 23	-
Données ESG   Chauffage	-

#### LA TOUR-DE-TRÈME Rue de l'Ancien-Comté 14 ②



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'260 m <sup>2</sup> (25 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 320'669
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 332'157
Prix de revient (PR)	CHF 6'866'295
Valeur vénale (VV)	CHF 6'805'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.88%   4.84%
Vacant: période   sept. 23	1.04%   -%
Données ESG   Chauffage	16 B 554 D A distance

#### MARLY Route du Nord 1



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'496 m <sup>2</sup> (16 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 252'657
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 265'951
Prix de revient (PR)	CHF 6'156'408
Valeur vénale (VV)	CHF 5'585'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.76%   4.32%
Vacant: période   sept. 23	6.13%   7.15%
Données ESG   Chauffage	38 C 499 D Mazout

#### MARLY Rue des Frères-Lumière 35



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'363 m <sup>2</sup> (15 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 265'000
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 265'000
Prix de revient (PR)	CHF 9'045'192
Valeur vénale (VV)	CHF 8'000'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.31%   2.93%
Vacant: période   sept. 23	-%   -%
Données ESG   Chauffage	A distance

#### ROMONT Chemin de la Terrassette 7



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'780 m <sup>2</sup> (32 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 120'788
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 531'300
Prix de revient (PR)	CHF 13'967'343
Valeur vénale (VV)	CHF 13'380'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	3.97%   3.80%
Vacant: période   sept. 23	8.96%   3.14%
Données ESG   Chauffage	Gaz

#### ROMONT Route de la Condémine 5



Type	Résidentiel
Logements   Commercial	1'869 m <sup>2</sup> (28 log.)   0 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs	CHF 353'989
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 363'204
Prix de revient (PR)	CHF 6'880'939
Valeur vénale (VV)	CHF 7'404'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.91%   5.28%
Vacant: période   sept. 23	0.90%   -%
Données ESG   Chauffage	39 C 696 E Gaz

## Inventaire des immeubles sous gestion

### Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 23

Données ESG | Chauffage

### ROMONT

Route du Pré de la Grange  
22



Résidentiel

1'272 m<sup>2</sup> (13 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 250'214

CHF 251'448

CHF 6'344'085

CHF 5'640'000

4.46% | 3.96%

0.39% | 0.81%

40 C 529 D Mazout

### ROMONT

Route du Pré de la Grange  
23-25



Résidentiel

1'410 m<sup>2</sup> (28 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 272'985

CHF 277'632

CHF 6'487'232

CHF 5'832'000

4.76% | 4.28%

1.33% | 3.85%

40 C 538 D Mazout



### GENÈVE



#### Logements

8'048 m<sup>2</sup> (134 log.)

#### Commercial

455 m<sup>2</sup>

#### Revenus locatifs

CHF 2'898'853

#### État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>

CHF 2'906'030

#### Prix de revient (PR)

CHF 62'288'203

#### Valeur vénale (VV)

CHF 66'235'000

#### Ratio: EL/VV | EL/PR

4.39% | 4.67%

#### Vacant: période | sept. 23

3.91% | 3.36%

### GENÈVE

Chemin Ella-Maillart 10 ③



Résidentiel

2'610 m<sup>2</sup> (35 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 803'298

CHF 822'108

CHF 17'923'595

CHF 18'124'000

4.54% | 4.59%

2.32% | 0.35%

<sup>4</sup> A distance

### GENÈVE

Rue Jean-Dassier 5



Résidentiel

1'706 m<sup>2</sup> (37 log.) | 294 m<sup>2</sup>

CHF 675'211

CHF 721'584

CHF 18'037'372

CHF 20'477'000

3.52% | 4.00%

-% | -%

Gaz

### THÔNEX

Place du Métrol 4 ③



Résidentiel

3'732 m<sup>2</sup> (62 log.) | 161 m<sup>2</sup>

CHF 1'420'344

CHF 1'362'338

CHF 26'327'236

CHF 27'634'000

4.93% | 5.17%

6.51% | 6.95%

9 A 243 B PAC

### Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 23

Données ESG | Chauffage

## Inventaire des immeubles sous gestion



### BERNE



**Logements**  
8'403 m<sup>2</sup> (157 log.)

**Commercial**  
0 m<sup>2</sup>

**Revenus locatifs**  
CHF 1'607'153

**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**  
CHF 1'793'220

**Prix de revient (PR)**  
CHF 42'899'656

**Valeur vénale (VV)**  
CHF 41'425'000

**Ratio: EL/VV | EL/PR**  
4.33% | 4.18%

**Vacant: période | sept. 23**  
7.32% | 8.27%

### BERTHOUD Oberburgstrasse 112-118



**Type**

**Logements | Commercial**

**Revenus locatifs**

**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**

**Prix de revient (PR)**

**Valeur vénale (VV)**

**Ratio: EL/VV | EL/PR**

**Vacant: période | sept. 23**

**Données ESG | Chauffage**

Résidentiel

1'724 m<sup>2</sup> (60 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 402'969

CHF 451'464

CHF 10'610'776

CHF 10'191'000

4.43% | 4.25%

10.57% | 14.02%

Gaz

### BIENNE Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Résidentiel

1'720 m<sup>2</sup> (24 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 344'200

CHF 372'060

CHF 9'497'917

CHF 9'500'000

3.92% | 3.92%

7.66% | 0.77%

Gaz

ESG 20 B ESG 337 C

### BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



Résidentiel

2'571 m<sup>2</sup> (39 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 461'085

CHF 485'544

CHF 10'232'050

CHF 10'105'000

4.80% | 4.75%

4.81% | 1.24%

Mazout

### BRÜGG Friedhofweg 1



Résidentiel

868 m<sup>2</sup> (14 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 200'430

CHF 208'560

CHF 5'358'403

CHF 5'080'000

4.11% | 3.89%

3.87% | 8.63%

PAC

### BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12 <sup>2</sup>



**Type**

**Logements | Commercial**

**Revenus locatifs**

**État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup>**

**Prix de revient (PR)**

**Valeur vénale (VV)**

**Ratio: EL/VV | EL/PR**

**Vacant: période | sept. 23**

**Données ESG | Chauffage**

Résidentiel

1'520 m<sup>2</sup> (20 log.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 198'469

CHF 275'592

CHF 7'200'509

CHF 6'549'000

4.21% | 3.83%

8.91% | 21.10%

Mazout



## Inventaire des immeubles sous gestion

 <p><b>NEUCHÂTEL</b></p>	<b>Logements</b> 3'055 m <sup>2</sup> (52 log.)	<b>Revenus locatifs</b> CHF 734'505	<b>Valeur vénale (VV)</b> CHF 16'605'000
	<b>Commercial</b> 0 m <sup>2</sup>	<b>État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup></b> CHF 761'171	<b>Ratio: EL/VV   EL/PR</b> 4.58%   4.61%
		<b>Prix de revient (PR)</b> CHF 16'513'917	<b>Vacant: période   sept. 23</b> 1.48%   5.36%


### NEUCHÂTEL Rue de F.-C. de Marval 8



<b>Type</b>	Résidentiel
<b>Logements   Commercial</b>	955 m <sup>2</sup> (16 log.)   0 m <sup>2</sup>
<b>Revenus locatifs</b>	CHF 209'899
<b>État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup></b>	CHF 209'916
<b>Prix de revient (PR)</b>	CHF 4'270'814
<b>Valeur vénale (VV)</b>	CHF 4'400'000
<b>Ratio: EL/VV   EL/PR</b>	4.77%   4.92%
<b>Vacant: période   sept. 23</b>	0.34%   -%
<b>Données ESG   Chauffage</b>	 Gaz

### NEUCHÂTEL Rue de Grise-Pierre 7-9



<b>Type</b>	Résidentiel
<b>Logements   Commercial</b>	2'100 m <sup>2</sup> (36 log.)   0 m <sup>2</sup>
<b>Revenus locatifs</b>	CHF 524'606
<b>État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup></b>	CHF 551'255
<b>Prix de revient (PR)</b>	CHF 12'243'103
<b>Valeur vénale (VV)</b>	CHF 12'205'000
<b>Ratio: EL/VV   EL/PR</b>	4.52%   4.50%
<b>Vacant: période   sept. 23</b>	1.93%   7.40%
<b>Données ESG   Chauffage</b>	 Gaz

 <p><b>SOLEURE</b></p>	<b>Logements</b> 1'373 m <sup>2</sup> (26 log.)	<b>Revenus locatifs</b> CHF 259'046	<b>Valeur vénale (VV)</b> CHF 7'159'000
	<b>Commercial</b> 483 m <sup>2</sup>	<b>État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup></b> CHF 310'476	<b>Ratio: EL/VV   EL/PR</b> 4.34%   3.87%
		<b>Prix de revient (PR)</b> CHF 8'016'125	<b>Vacant: période   sept. 23</b> 16.49%   3.98%

### GRENCHEN Bielstrasse 120



<b>Type</b>	Mixte
<b>Logements   Commercial</b>	1'373 m <sup>2</sup> (26 log.)   483 m <sup>2</sup>
<b>Revenus locatifs</b>	CHF 259'046
<b>État locatif (EL) annualisé<sup>1</sup></b>	CHF 310'476
<b>Prix de revient (PR)</b>	CHF 8'016'125
<b>Valeur vénale (VV)</b>	CHF 7'159'000
<b>Ratio: EL/VV   EL/PR</b>	4.34%   3.87%
<b>Vacant: période   sept. 23</b>	16.49%   3.98%
<b>Données ESG   Chauffage</b>	 Mazout

<sup>1</sup> État locatif théorique annuel

<sup>2</sup> Immeuble en PPE

<sup>3</sup> Immeuble en droit distinct et permanent (DDP)

<sup>4</sup> Chauffage à distance dès 2025, mazout provisoirement

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

# 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 2023, 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 (pages 4, 27 à 49) 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](http://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, 15 décembre 2023



## Mentions légales

CERTIFICATIONS ÉCOLOGIQUES  
D'IMPRESSION

## Forest Stewardship Council

[www.ch.fsc.org/fr-ch](http://www.ch.fsc.org/fr-ch)La marque de la  
gestion forestière  
responsable

## Swiss Label

[www.swisslabel.ch/fr](http://www.swisslabel.ch/fr)

## My Climate

[www.myclimate.org/fr](http://www.myclimate.org/fr)[myclimate.org/01-22-957542](http://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](http://www.cronosfinance.ch)

**Crédits photos**

Marc Kronig  
[www.kronig.ch](http://www.kronig.ch)

Sébastien Ruttimann  
[www.sr-prod.com](http://www.sr-prod.com)

Jo Simoes  
Gland

Etienne Wildi  
[etiennewildi.ch](http://etiennewildi.ch)

**Textes/adaptations**

Chantal-Anne Jacot, *journaliste RP*  
Lausanne

**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](http://www.cronosfinance.ch)

