Cronos Immo Fund

1 avril 2025

Cadre légal

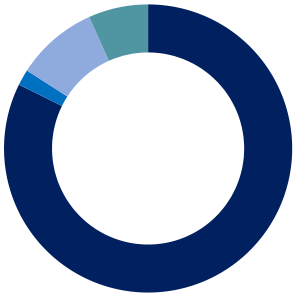
Statut juridique	Fonds de placement de droit suisse
Catégorie	Fonds immobilier
Négoce des parts	SIX Swiss Exchange
Direction fonds et gestionnaire agréés FINMA	Cronos Finance SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Devise du fonds	CHF
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA
Lancement	20 septembre 2016
N° de valeur	32460856
ISIN	CH0324608568
Clôture de l'exercice	30 septembre
Commission de gestion	max 1%
Performance fees	0%
Distribution	Oui
Avantages fiscaux	porteurs de parts exonérés d'impôts
VNI (30.09.2024)	107.10

Données actuelles (non auditées) - Valeurs au 01.04.2025

Actifs totaux	CHF 1'092'011'000
Coefficient d'endettement	25.18%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.52%
Nombre d'immeubles	101
Constructions en cours	4*
Nombre d'appartements	2527
Nombre de places de parc	2787
Nombre de commerces	159
Dernier prix	119.60
Capitalisation boursière	CHF 938'415'925

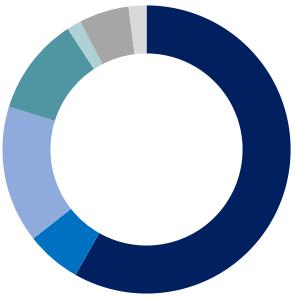
* dont 1 achat à terme.

Répartition sectorielle (01.04.2025)

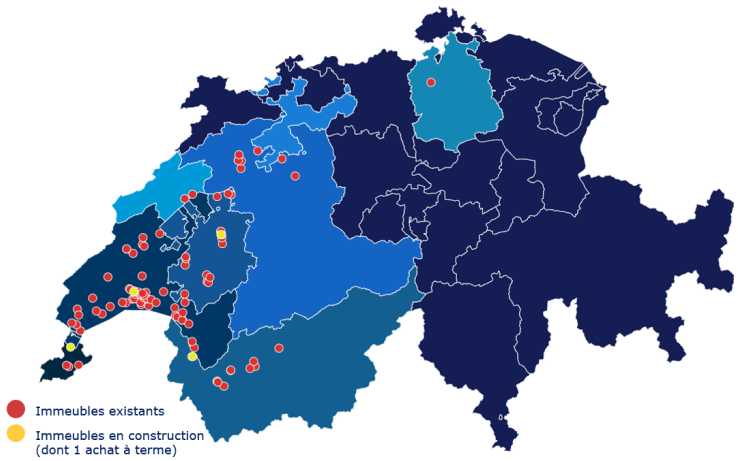


Résidentiel	82.30%
Résidences seniors et étudiants	1.80%
Commercial	9.20%
Parking	6.70%

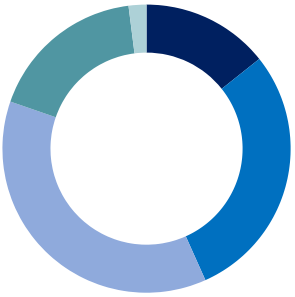
Répartition géographique (01.04.2025)



Vaud	58.20%
Genève	6.20%
Fribourg	15.40%
Valais	11.00%
Neuchâtel	1.60%
Berne	5.60%
Autres cantons alémaniques	2.00%



Répartition par typologie de logements (01.04.2025)



Studios/apts 1.5 pces	14.30%
Apts 2.0 à 2.5 pces	29.00%
Apts 3.0 à 3.5 pces	37.00%
Apts 4.0 à 4.5 pces	17.70%
Apts 5 pces et plus	2.00%

Disclaimer

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

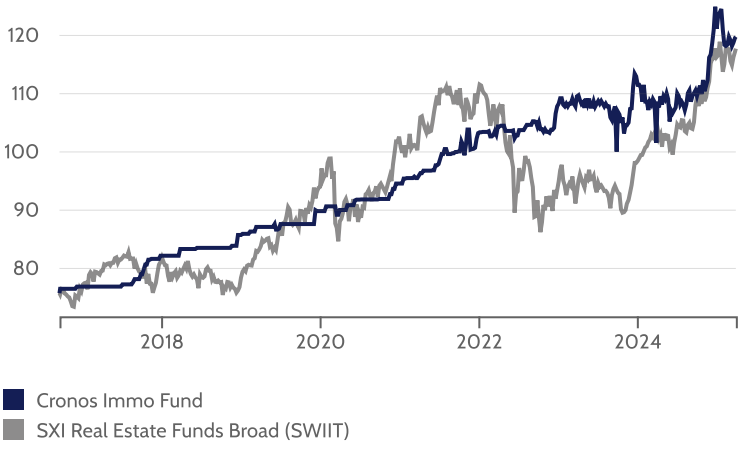
Cronos Immo Fund

1 avril 2025

Données du bouclement au 30.09.2024 (auditées)

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

Prix historiques



Fees are included.

Stratégie d'investissement

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

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

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

Fiscalité

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

Commentaires du gestionnaire du fonds

Onzième augmentation de capital finalisée avec succès

Au cours de ce premier trimestre, le fonds a effectué une onzième augmentation de capital, pour un montant total de plus de CHF 70 millions. Cette opération a rencontré un vif succès auprès des investisseurs, ce dont nous nous réjouissons.

Acquisition de quatre immeubles

Cronos Immo Fund a procédé à l'acquisition d'un nouveau parc d'immeubles résidentiels situés à Cully (VD), Forel (VD), Châtel-St-Denis (FR) et Monthey (VS). Ces biens, idéalement localisés, présentent un potentiel locatif attractif. Le rendement brut initial de ces objets dépasse 4.40%.

Ventes en PPE très bien accueillies

Dans une optique stratégique, les immeubles sis à Préverenges (VD), Route de la Gracieuse 4-6, et Orbe (VD), Chemin des Écoliers 7, seront vendus en lots PPE. À ce jour, l'intégralité des appartements est vendue ou réservée, à l'exception de deux appartements à Préverenges et un appartement à Orbe.
Ces transactions permettront de générer un gain en capital au bénéfice des investisseurs.

Vente d'un immeuble résidentiel

Toujours dans le cadre du rajeunissement du portefeuille, le fonds a vendu un objet à Lausanne (VD), Chemin des Sauges 5. Cette opération contribuera également à la réalisation d'un gain en capital.

À l'issue de ces opérations, la valeur totale des actifs du fonds s'élève à CHF 1'092'011'000 et le coefficient d'endettement à 25.18%.