

Rapport semestriel

au 31.03.2025



N° ISIN CH0324608568
Symbole SIX: CIF

CRONOS
IMMOFUND

Introduction



Rue Sacre du Printemps 11, Clarens (VD)

Sommaire



Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

Introduction

Organisation	4
Description du fonds	5
Le fonds en bref	6
Constructions réalisées et en cours	8

Présentation des comptes et données financières

Indications sur les affaires d'une importance particulière	11
Informations des années précédentes	11
Événements postérieurs à la date du bilan	11
Compte de fortune	12
Compte de résultat	13
Inventaire des dettes	14
Remboursements de dettes durant la période	16
Liste des achats et ventes	17
Annexes	18

Portefeuille des immeubles sous gestion

Composition du parc immobilier	23
Inventaire des immeubles sous gestion	24

Mentions légales

Impressum et disclaimer	37
-------------------------	----



Organisation

ORGANIGRAMME

Direction de fonds

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Conseil d'administration de Cronos Finance SA

Barbara PROGIN, *présidente*

Géraldine BADEL POITRAS, *vice-présidente*

Pascal ROUX, *administrateur délégué*

Richard POCHON, *administrateur*

Benjamin DEVAUX, *administrateur*

Direction générale de Cronos Finance SA

Pascal ROUX, *CEO*

Serge PICHARD, *directeur*

Olivier JUILLARD, *directeur*

Claudio MÜLLER, *directeur*

Rim EL BERNOUSSI, *directrice*
Dès le 27.01.2025

Benoît CLIVIO, *directeur*
Dès le 27.01.2025

Responsables de département Cronos Immo Fund

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *directeur*
Fund Management

Olivier JUILLARD, *directeur*
Asset management

Claudio MÜLLER, *directeur*
Direction de fonds

Florian DÉFAGO, *directeur*
*Constructions, rénovations
et développements*

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

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Société d'audit

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genève

MANDATAIRES

Experts chargés des estimations

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

Personnes responsables:

Roxane MONTAGNER

Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Olivia SIGER

Stephan ALLEMANN

CBRE (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Julian SLICKERS

Dès le 14.02.2025

Sönke THIEDEMANN

Gérance des immeubles

Bernard Nicod SA, Lausanne

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genève

De Rham SA, Lausanne

DBS Holding SA, Carouge

Jusqu'au 31.01.2025

Gérances Foncières SA, Fribourg

GRIBI Bewirtschaftung AG, Bâle

Jusqu'au 31.01.2025

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

Publiaz Immobilier SA, Renens

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuchâtel

Société Privée de Gérance SA, Genève

Vimova Gérance SA, Lausanne

Dès le 01.02.2025

Vimova Bewirtschaftung AG, Bâle

Dès le 01.02.2025

Introduction

HISTORIQUE

2003

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

2016

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

2019

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

2022

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

AUJOURD'HUI

L'entreprise compte actuellement 33 collaborateurs et les avoirs de sa clientèle sous mandat de gestion et de conseil se montent à CHF 1.3 milliard.



Chemin de Maillefer 14, Lausanne (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, six ans plus tard, le 20 septembre 2022, coté à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

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

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

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

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

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

Le fonds en bref



Place du Métal 4, Thônex (GE)

CHF **1'117'888'349.11**

Fortune totale du fonds

104

Nombre d'immeubles

2491

Nombre d'appartements

19'804 m²

Surfaces commerciales

4^{*}

Nombre d'immeubles
en construction

* Dont 1 achat à terme

77%

Investissements
dans la région
lémanique*

91%

Revenu locatif
théorique* du fonds
à caractère
résidentiel

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

* Selon l'état locatif de mars 2025



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

Constructions réalisées et en cours

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

1

Une construction a été livrée durant la période



5

Cinq constructions étaient en cours durant la période

Constructions livrées durant la période

1

Volume d'investissement	CHF 13'700'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	24 appartements
Surface nette commerciale	609 m ²

Durabilité	Pompes à chaleur, panneaux solaires
Livraison réalisée	Décembre 2024
Revenu locatif annuel net	CHF 603'900
Rendement brut sur investissement	4.41%



Constructions en cours durant la période

2

Volume d'investissement	CHF 12'500'000
Type d'immeuble	Immeuble résidentiel
Total logements	25 appartements
Surface nette commerciale	264 m ²
Durabilité	Standard THPE, pompe à chaleur eau/eau
Livraison prévisionnelle	1 ^{er} juin 2025
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 626'800
Rente de superficie	CHF 118'863
Rendement brut sur investissement	4.10%



VERSOIX
Route de Suisse 145-147

3

FRIBOURG
Route de la Glâne 19
Tour Invictus



Volume d'investissement	CHF 36'720'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	56 appartements protégés, 24 en marché libre
Surface nette commerciale	461 m ²
Durabilité	Label Minergie
Livraison prévisionnelle	Décembre 2026
Revenu locatif annuel net projeté	CHF 1'470'000
Rendement brut sur investissement	4.00%

4

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



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

5

CRISSIER
Route de Bussigny 2



Volume d'investissement	CHF 38'950'000
Type d'immeuble	Immeuble mixte
Total logements	57 appartements protégés
Surface nette commerciale	1886 m ²
Durabilité	Panneaux solaires, pompes à chaleur géothermiques
Livraison prévisionnelle	Bâtiments A et B: octobre 2025, bâtiment C: août 2025
Revenu loc. annuel net projeté	CHF 1'574'000
Rendement brut sur investissement	4.04%

6

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



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

Présentation des comptes et données financières



Indications sur les affaires d'une importance particulière

ÉMISSION DE CAPITAL

Durant la période écoulée, 1'017'085 nouvelles parts ont été émises, dont 363'228 par apports en nature (swaps).

Informations des années précédentes

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
31.03.2023	106.90	6'170'435	659.38	N/A	N/A	N/A
31.03.2024	105.20	6'783'402	713.63	N/A	N/A	N/A
31.03.2025	106.30	7'846'287	833.75	N/A	N/A	N/A

Événements postérieurs à la date du bilan

VENTES

Dans le courant du mois d'avril 2025, plusieurs ventes de lots PPE ont eu lieu, soit:

6 lots PPE à l'adresse sis route de la Gracieuse 4-6 à Préverenges, pour un prix de vente net de CHF 2'677'000.
En comparaison à leur prix de revient de CHF 1'724'000, cela représente un gain réalisé avant impôt de plus de CHF 950'000.

5 lots PPE à l'adresse sis chemin des Ecoliers 7 à Orbe, pour un prix de vente net de CHF 2'827'000.
En comparaison à leur prix de revient de CHF 2'138'000, cela représente un gain réalisé avant impôt de CHF 689'000.

Compte de fortune

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
ACTIFS		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	5'249'255.45	4'111'390.77
Immeubles, divisés en:		
- Immeubles d'habitation	914'142'000.00	786'350'000.00
- Immeubles à usage commercial	61'622'000.00	61'197'000.00
- Immeubles à usage mixte	70'515'000.00	71'847'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	52'110'000.00	36'570'000.00
Autres actifs	14'250'093.66	23'762'195.25
Total des actifs	1'117'888'349.11	983'837'586.02
FONDS ÉTRANGERS		
Engagements à court terme, divisés selon:		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	64'329'500.00	87'499'456.35
- Autres engagements à court terme	10'009'581.50	5'535'807.78
Engagements à long terme, divisés selon:		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	206'925'325.00	176'134'825.00
Total des fonds étrangers	281'264'406.50	269'170'089.13
FORTUNE NETTE		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	836'623'942.61	714'667'496.89
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-2'877'176.40	-1'040'674.46
Fortune nette du fonds	833'746'766.21	713'626'822.43
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	731'430'064.27	663'126'731.94
Distribution	-20'858'047.00	-18'442'376.00
Solde des mouvements de parts	105'910'862.01	59'237'487.80
Résultat total	17'263'886.93	9'704'978.69
Fortune nette du fonds à la fin de la période	833'746'766.21	713'626'822.43
PARTS		
Nombre de parts en circulation		
Situation au début de la période	6'829'202	6'212'889
Nombre de parts émises ¹	1'017'085	570'513
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de la période²	7'846'287	6'783'402
Valeur nette d'inventaire par part	106.26	105.20
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	106.30	105.20

¹ dont 363'228 nouvelles parts émises lors d'un apport en nature réalisé durant la période du 01.10.2024 au 31.03.2025

² L'évolution du nombre de parts correspond respectivement aux périodes du 01.10.2024 au 31.03.2025 et du 01.10.2023 au 31.03.2024. Durant la période du 01.04.2024 au 30.09.2024, 45'800 parts ont été émises.

Compte de résultat

	01.10.2024 31.03.2025 CHF	01.10.2023 31.03.2024 CHF
REVENUS		
Loyers (rendements bruts)	21'877'942.75	19'116'730.18
Intérêts intercalaires portés à l'actif	564'399.87	300'950.91
Autres revenus	204'068.93	288'883.18
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus ¹	1'974'032.24	1'095'842.34
Total des revenus	24'620'443.79	20'802'406.61
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	2'354'428.89	2'538'146.40
Entretien et réparations	2'366'894.74	1'875'313.12
Administration des immeubles, divisée en:		
- Frais liés aux immeubles	1'223'551.31	1'101'905.71
- Rentes de droits de superficie	136'744.50	244'248.25
- Frais d'administration	746'436.17	709'091.71
Frais d'estimation et d'audit ²	178'052.10	130'248.17
Impôts fonciers	920'895.47	881'707.23
Impôts revenus et fortunes	2'368'365.50	2'004'785.96
Rémunérations réglementaires versées:		
- À la direction	1'972'566.32	1'779'664.56
- À la banque dépositaire	222'549.89	195'046.75
Autres charges	392'383.85	130'159.96
Total des charges	12'882'868.74	11'590'317.82
RÉSULTAT		
Résultat net	11'737'575.05	9'212'088.79
Gains et pertes en capitaux réalisés ³	494'048.21	283'649.28
Résultat réalisé	12'231'623.26	9'495'738.07
Impôts en cas de liquidation (variation)	-971'141.04	-801'378.82
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	6'003'404.71	1'010'619.44
Résultat total	17'263'886.93	9'704'978.69
Utilisation du résultat		
Résultat net	11'737'575.05	9'212'088.79
Gain en capital de la période pouvant être distribué	494'048.21	283'649.28
Participation des souscripteurs au gain en capital de l'exercice précédent	90'807.00	156'445.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	19'278.06	1'311'542.74
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	23'875.68	5'676.26
Distribution de gains en capitaux de l'ex. précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-90'807.00	-36'637.75
Distribution de revenus de l'exercice précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-962'554.20	-388'360.15
Résultat disponible pour être réparti	11'312'222.80	10'544'404.17
Distribution gain en capital	0.00	0.00
Distribution revenus	0.00	0.00
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	0.00	0.00
Report à nouveau		
Gain en capital	513'326.27	1'714'999.27
Revenu ordinaire	10'798'896.53	8'829'404.90
Résultat total reporté à compte à nouveau	11'312'222.80	10'544'404.17

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

² dont honoraires de révision de CHF 67'410.- sur la période 2024-2025 et CHF 52'692 sur la période 2023-2024.

³ dont participation des souscripteurs au gain de la période.

Inventaire des dettes

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 31.03.2025 CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)							
0.31%	PH	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.31%	PH	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.13%	PH	01.03.2023	27.05.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
1.52%	PH	01.10.2021	30.06.2025	1'198'000	0	0	1'198'000
1.04%	ATF	31.12.2024	30.06.2025	0	4'000'000	0	4'000'000
1.14%	ATF	30.09.2024	30.06.2025	5'000'000	0	0	5'000'000
1.57%	ATF	19.07.2024	18.07.2025	1'500'000	0	0	1'500'000
1.31%	ATF	13.09.2024	12.09.2025	7'300'000	0	0	7'300'000
0.86%	ATF	31.03.2025	30.09.2025	0	4'000'000	0	4'000'000
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
1.17%	PH	31.10.2024	31.10.2025	0	3'000'000	0	3'000'000
1.50%	PH	30.06.2022	03.11.2025	400'000	0	0	400'000
2.18%	PH	03.12.2018	21.12.2025	973'500	0	11'000	962'500
1.99%	PH	16.12.2019	13.01.2026	7'437'500	0	0	7'437'500
1.58%	PH	01.01.2022	19.01.2026	5'194'000	0	0	5'194'000
1.83%	PH	07.02.2023	07.02.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.52%	PH	01.10.2021	27.02.2026	837'500	0	0	837'500
0.90%	ATF	28.02.2025	27.02.2026	0	5'000'000	0	5'000'000
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)				48'340'500	16'000'000	11'000	64'329'500
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
0.96%	PH	31.03.2025	31.03.2026	0	1'200'000	0	1'200'000
0.85%	PH	31.03.2025	31.03.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.80%	PH	01.12.2021	30.04.2026	1'000'000	0	0	1'000'000
0.76%	PH	20.03.2025	30.06.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.75%	PH	01.03.2023	14.09.2026	1'800'000	0	0	1'800'000
1.88%	PH	30.10.2023	30.10.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.82%	PH	10.11.2023	09.11.2026	6'000'000	0	0	6'000'000
1.35%	PH	30.09.2019	31.01.2027	1'115'000	0	0	1'115'000
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	593'750	0	0	593'750
2.10%	PH	03.12.2018	07.05.2027	1'200'000	0	0	1'200'000
1.90%	PH	30.09.2022	30.06.2027	545'800	0	0	545'800
2.05%	PH	01.10.2020	02.07.2027	3'039'400	0	0	3'039'400
0.87%	PH	01.01.2022	02.08.2027	4'500'000	0	0	4'500'000
1.90%	PH	30.09.2022	30.09.2027	372'000	0	0	372'000
1.55%	PH	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	0	2'000'000
2.45%	PH	30.11.2023	07.04.2028	2'723'875	0	17'000	2'706'875
1.55%	PH	12.04.2024	12.04.2028	6'000'000	0	0	6'000'000
1.55%	PH	26.04.2024	26.04.2028	14'000'000	0	0	14'000'000
1.71%	PH	30.11.2023	30.11.2028	5'000'000	0	0	5'000'000
1.50%	PH	18.12.2023	05.01.2029	3'500'000	0	0	3'500'000
Sous-total				66'532'325	21'200'000	17'000	87'715'325

Inventaire des dettes suite

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2024 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 31.03.2025 CHF
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
Report page-s précédente-s				66'532'325	21'200'000	17'000	87'715'325
1.56%	PH	16.01.2024	16.01.2029	3'000'000	0	0	3'000'000
1.59%	PH	31.01.2024	16.01.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
1.56%	PH	09.02.2024	09.02.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
1.58%	PH	01.07.2020	31.05.2029	2'845'000	0	0	2'845'000
2.09%	PH	29.09.2023	28.09.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
1.04%	PH	01.11.2021	31.10.2029	4'300'000	0	0	4'300'000
1.91%	PH	28.02.2023	28.02.2030	4'425'000	0	50'000	4'375'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)				103'102'325	21'200'000	67'000	124'235'325
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
2.05%	PH	01.07.2020	31.10.2030	980'000	0	40'000	940'000
2.30%	PH	28.04.2023	28.04.2031	4'800'000	0	0	4'800'000
1.54%	PH	01.07.2024	24.06.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
1.56%	PH	16.04.2018	30.06.2031	1'370'000	0	0	1'370'000
1.02%	PH	29.03.2023	28.11.2031	1'160'000	0	0	1'160'000
1.15%	PH	15.10.2024	30.11.2031	0	5'805'000	0	5'805'000
1.15%	PH	15.10.2024	30.11.2031	0	500'000	120'000	380'000
1.15%	PH	15.10.2024	30.11.2031	0	1'645'000	0	1'645'000
1.15%	PH	15.10.2024	30.11.2031	0	1'980'000	0	1'980'000
1.60%	PH	21.02.2024	23.02.2032	13'200'000	0	0	13'200'000
1.72%	PH	01.10.2021	31.03.2033	1'410'000	0	0	1'410'000
2.05%	PH	31.03.2023	31.03.2033	9'000'000	0	0	9'000'000
2.14%	PH	30.06.2023	30.06.2033	15'000'000	0	0	15'000'000
1.60%	PH	25.03.2024	25.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
1.15%	PH	31.01.2025	31.01.2035	0	2'000'000	0	2'000'000
1.55%	PH	14.08.2024	15.08.2039	4'000'000	0	0	4'000'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)				70'920'000	11'930'000	160'000	82'690'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)				174'022'325	33'130'000	227'000	206'925'325
Totaux				222'362'825	49'130'000	238'000	271'254'825

Taux moyen pondéré: 1.52% | Durée résiduelle moyenne: 3.82 ans

ATF = avance à terme fixe | PH = prêt hypothécaire

Remboursements de dettes durant la période

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2024 CHF	Remboursé CHF
Remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques					
1.99%	PH	31.10.2023	31.10.2024	10'000'000	10'000'000
1.10%	PH	30.09.2022	31.10.2024	100'000	100'000
1.85%	PH	30.09.2022	31.10.2024	2'060'000	2'060'000
1.90%	PH	01.10.2020	11.11.2024	800'000	800'000
1.90%	PH	01.10.2020	11.11.2024	877'100	877'100
1.85%	PH	01.12.2021	31.12.2024	2'783'900	2'783'900
1.35%	PH	30.09.2022	31.12.2024	390'000	390'000
1.65%	PH	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	3'019'000
1.75%	PH	29.12.2023	31.12.2024	13'000'000	13'000'000
1.80%	PH	30.09.2022	12.01.2025	500'000	500'000
0.62%	PH	16.12.2022	31.01.2025	1'600'000	1'600'000
0.81%	PH	16.12.2022	31.01.2025	100'000	100'000
0.20%	PH	31.01.2020	31.01.2025	500'000	500'000
1.48%	PH	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	2'000'000
0.56%	PH	30.06.2022	28.02.2025	660'000	660'000
1.09%	PH	30.06.2022	28.02.2025	56'250	56'250
1.48%	PH	30.06.2022	28.02.2025	46'250	46'250
1.25%	PH	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	1'000'000
1.36%	PH	01.07.2019	31.03.2025	200'000	200'000
1.83%	PH	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	1'272'750
1.95%	PH	01.04.2022	31.03.2025	6'020'000	6'020'000
1.55%	PH	28.03.2024	31.03.2025	4'500'000	4'500'000
Total des remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques					51'485'250

PH = prêt hypothécaire

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

Depuis le 30.09.2024, CHF 51 millions de prêt hypothécaire et CHF 24 millions d'avance à terme fixe ont été remboursés.

Liste des achats et ventes

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

ACHATS

Immeubles d'habitation

Vaud	Clarens	Sacre du Printemps 11 ¹	15.10.2024	5'660'000
Vaud	Corsier-sur-Vevey	Route des Terreaux 8-10 ¹	15.10.2024	10'080'000
Vaud	Lausanne	Route Aloys-Fauquez 30 ¹	15.10.2024	4'340'000
Vaud	Orbe	Chemin des Ecoliers 1 ¹	15.10.2024	4'130'000
Vaud	Orbe	Chemin des Ecoliers 7 ¹	15.10.2024	2'480'000
Vaud	Prilly	Chemin de Fontadel 2 ¹	15.10.2024	4'670'000
Vaud	Rolle	Chemin de Bellevue 2-4 ¹	15.10.2024	4'590'000
Fribourg	Kerzers	Steindleren 1-1a	20.12.2024	12'786'945
Fribourg	Châtel-St-Denis	Route de la Péralla 116	01.03.2025	6'500'000
Vaud	Cully	Chemin des Colombaires 67-69	01.03.2025	8'400'000
Vaud	Forel	Les Perrières 2-4	01.03.2025	8'000'000
Valais	Monthey	Avenue du Simplon 36d	01.03.2025	4'100'000

Immeubles à usage commercial

Aucun

Immeubles à usage mixte

Vaud	Lausanne	Pierre-Maurice Glayre 21 ¹	15.10.2024	1'280'000
Vaud	Renens	Rue du Midi 17 ¹	15.10.2024	3'270'000

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

Fribourg	Fribourg	Route de la Glâne 19	18.12.2024	10'000'000
----------	----------	----------------------	------------	------------

Total des achats

90'286'945

¹ achats par apports en nature (swaps)

VENTES

Immeubles d'habitation

Fribourg	Romont	Route de la Condémine 5	28.11.2024	7'750'000
Valais	Sion	Avenue Maurice-Troillet 97-99	01.01.2025	10'600'000
Vaud	Lausanne	Avenue de Sévery 5-7	01.01.2025	6'850'000
Vaud	Lausanne	Chemin des Sauges 5	01.03.2025	6'200'000

Total des ventes

31'400'000

Annexes

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Montant du compte provision pour réparations futures

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

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

Aucune part n'a été présentée au rachat.

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

	31.03.2025	31.03.2024
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit) ¹	2.59%	1.75%
Coefficient d'endettement	24.70%	27.58%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.39%	68.82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV)	0.65%	0.62%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV)	0.81%	0.81%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2.06%	1.34%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	1.63%	1.17%
Rendement sur distribution	N/A	N/A
Coefficient de distribution (Payout ratio)	N/A	N/A
Agio/disagio	12.14%	6.46%
Rendement de placement (sur VNI)	3.91%	1.15%

Performance (dividende réinvesti)

	2025 ²	2024	Cumulative depuis la création du fonds ³	Période comptable du 01.10.2024 au 31.03.2025
Cronos Immo Fund	-2.52%	8.42%	57.72%	7.98%
SXI Real Estate® Funds TR	1.92%	17.59%	55.34%	9.12%

¹ Le taux de vacant est de 2.57% sur la période au 31.03.2025 et de 1.66% sur la période au 31.03.2024

² du 1^{er} janvier au 31 mars 2025

³ du 20 septembre 2016 au 31 mars 2025

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.

Indices calculés selon la circulaire « Indices environnementaux des fonds immobiliers » de l'AMAS du 31 mai 2022^{4,5}

	REIDA/INTEP (AMAS)		SIA/KBOB 2022	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Taux de couverture	89.34%	n/a	89.58%	76.56%
Mix énergétique (fossile/non fossile)	84%/16%	n/a	80%/20%	86%/14%
Consommation d'énergie en kWh	18'530'996	14'364'185	18'530'996	14'364'185
Intensité énergétique en kWh/m ²	129.93 ⁶	n/a	113.49	116.65
Emissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO ₂	3'723	n/a	4'114	3'355
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en Kg de CO ₂ /m ²	23.18	n/a	25.20	26.67
Ratio SRE/SL	1.21	n/a	-	-

⁴ Les données indiquées sont reprises des rapports annuels 2023 et 2024

⁵ Les données SIA/KBOB 2022 sont présentées de manière à ce qu'une comparaison soit possible entre 2023 et 2024

⁶ Corrigé de 133.97 publié par erreur dans le rapport annuel

Rapport de durabilité 2024 et Charte de durabilité appliquée dans le cadre du Cronos Immo Fund sous <https://www.cronosfinance.ch/ESG>

Annexes suite

PRINCIPES D'ÉVALUATION DE LA FORTUNE DU FONDS (MÉTHODE D'ESTIMATION ET DONNÉES QUANTITATIVES SUR LES HYPOTHÈSES DU MODÈLE D'ESTIMATION) ET DU CALCUL DE LA VALEUR NETTE D'INVENTAIRE

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

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

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

Méthode de CBRE

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

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

Méthode de CIFI

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

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

CIFI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 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 engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

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

Les taux d'actualisation et de capitalisation sont dérivés systématiquement. Ils tiennent compte d'un taux de base, de primes de risques 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	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
CBRE	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.92%	3.94%	3.11%	3.13%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	5.14%	5.14%	4.11%	4.11%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.48%	3.48%	2.76%	2.76%
CIFI	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.56%	3.57%	3.10%	3.12%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	3.93%	3.92%	3.48%	3.47%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.03%	2.99%	2.53%	2.49%
JLL	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	4.00%	3.90%	2.84%	2.86%
	Taux maximum utilisé pour les évaluations	4.95%	4.75%	3.70%	3.75%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.50%	3.50%	2.50%	2.50%

Principe d'évaluation des avoirs en banques

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

Principe de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts afférents à la liquidation éventuelle dudit fonds, divisée par le nombre de parts en circulation. Elle est arrondie à CHF 0.10.

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

	Millions de CHF
Achats d'immeubles	8.9
Mandats de construction	59.2

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	2.19%
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	0.51% 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%	2.87%
Administration des immeubles, jusqu'à 6% maximum des recettes locatives brutes annuelles	6.00%	3.43%
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%	12.33%
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)

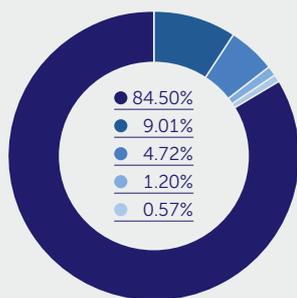
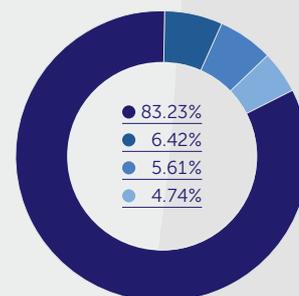
Composition du parc immobilier

RÉPARTITION CANTONALE (AU 31.03.25)

Canton	Part du fonds	Logements m ² /nbr	Commercial m ²	Revenus locatifs ¹ CHF	État locatif annualisé ² CHF	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de la période ³
Vaud	58.39%	84'572/1'349	14'270	12'610'486	26'721'379	641'382'000	627'853'174	4.17%	1.30%
Fribourg	15.18%	25'536/357	3'879	3'089'310	7'022'194	166'745'000	171'888'967	4.21%	4.16%
Valais	11.21%	22'312/339	717	2'353'045	5'246'756	123'121'000	126'438'767	4.26%	3.53%
Genève	6.06%	8'048/134	455	1'413'016	2'926'802	66'510'000	62'326'371	4.40%	3.33%
Berne	5.62%	11'824/207	0	1'190'575	2'729'556	61'689'000	62'624'990	4.42%	11.42%
Neuchâtel	1.56%	3'055/52	0	392'521	805'045	17'158'000	16'637'666	4.69%	1.27%
Zurich	1.33%	2'567/34	0	274'083	562'020	14'607'000	13'848'612	3.85%	1.90%
Soleure	0.65%	1'373/19	483	146'760	317'052	7'177'000	8'016'125	4.42%	6.71%
Suisse	100%	159'287/2'491	19'804	21'469'796	46'330'804	1'098'389'000	1'089'634'672	4.22%	2.76%

RÉPARTITION PAR TYPE (AU 31.03.25)

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de la période
Résidentiel	● 83.23%	914'142'000	900'100'085	4.34%	2.65%
Mixte	● 6.42%	70'515'000	72'796'441	4.50%	1.55%
Commercial	● 5.61%	61'622'000	64'499'573	5.60%	5.08%
Sous-total des immeubles en exploitation	95.26%	1'046'279'000	1'037'396'099	4.43%	2.76%
En construction	● 4.74%	52'110'000	52'238'573	–	–
Total	100%	1'098'389'000	1'089'634'672	4.22%	2.76%



RÉPARTITION SECTORIELLE (AU 31.03.25)

Type d'unité	Loyer net %	États locatifs annualisés ² CHF
Résidentiel classique	● 84.50%	39'150'215
Commercial	● 9.01%	4'176'939
Résidentiel en DDP	● 4.72%	2'184'566
Résidentiel avec services hôteliers	● 1.20%	556'284
Seniors	● 0.57%	262'800
Total	100.00%	46'330'804



RÉPARTITION PAR GRANDES RÉGIONS GÉOGRAPHIQUES OFS (AU 31.03.25)

Régions géographiques	Part du fonds %	Valeur vénale CHF
Région lémanique	77.42%	850'428'000
Espace Mittelland	21.25%	233'354'000
Zurich	1.33%	14'607'000
Total	100.00%	1'098'389'000

¹ Le total des «Revenus locatifs» (du 01.10.24 au 31.03.25) ne prend pas en compte les revenus concernant les immeubles vendus durant la période. L'écart entre les revenus locatifs et les états locatifs s'explique par les acquisitions finalisées durant la période.

² État locatif théorique annuel

³ Le total «Vacant de la période» ne prend pas en compte les vacants concernant les immeubles vendus durant la période.

Inventaire des immeubles sous gestion

Les données ESG ne sont mises à jour qu'au rapport annuel, c'est pourquoi ces données ne sont pas présentes dans ce rapport.



Logements
84'572 m² (1'349 log.)
Commercial
14'270 m²

Revenus locatifs
CHF 12'610'486
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 26'721'379
Prix de revient (PR)
CHF 627'853'174

Valeur vénale (VV)
CHF 641'382'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.17% | 4.26%
Vacant: période | mars 25²
1.30% | 0.88%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | mars 25²
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
918 m² (16 log.) | 0 m²
CHF 101'847
CHF 206'532
CHF 4'580'410
CHF 4'120'000
5.01% | 4.51%
0.58% | -%
Gaz

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



Résidentiel
3'329 m² (52 log.) | 259 m²
CHF 487'290
CHF 986'359
CHF 17'467'711
CHF 20'772'000
4.75% | 5.65%
0.45% | 0.30%
Gaz

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Résidentiel
690 m² (11 log.) | 0 m²
CHF 108'788
CHF 219'939
CHF 5'633'641
CHF 5'190'000
4.24% | 3.90%
-% | -%
Mazout

BEX Avenue de la Gare 46



Résidentiel
1'081 m² (18 log.) | 0 m²
CHF 149'580
CHF 310'440
CHF 7'318'058
CHF 7'340'000
4.23% | 4.24%
3.63% | 3.48%
PAC

BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | mars 25²
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
1'955 m² (28 log.) | 0 m²
CHF 252'404
CHF 507'612
CHF 13'207'524
CHF 13'290'000
3.82% | 3.84%
0.12% | -%
Mazout

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Résidentiel
552 m² (12 log.) | 0 m²
CHF 97'866
CHF 195'732
CHF 4'831'716
CHF 4'960'000
3.95% | 4.05%
-% | -%
CAD

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Résidentiel
1'273 m² (19 log.) | 0 m²
CHF 149'569
CHF 300'252
CHF 7'219'620
CHF 6'470'000
4.64% | 4.16%
-% | -%
Gaz

CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a ³



Résidentiel
1'890 m² (27 log.) | 0 m²
CHF 315'768
CHF 644'499
CHF 13'215'822
CHF 14'260'000
4.52% | 4.88%
0.60% | -%
Mazout

CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | mars 25²
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
2'266 m² (33 log.) | 0 m²
CHF 207'349
CHF 419'808
CHF 9'143'904
CHF 8'992'000
4.67% | 4.59%
0.81% | -%
Gaz

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Résidentiel
1'950 m² (36 log.) | 0 m²
CHF 227'594
CHF 501'384
CHF 11'150'241
CHF 11'169'000
4.49% | 4.50%
8.90% | 4.98%
Gaz

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



Résidentiel
2'688 m² (41 log.) | 232 m²
CHF 328'116
CHF 656'484
CHF 14'603'926
CHF 14'660'000
4.48% | 4.50%
0.01% | 0.05%
Mazout

CLARENS Rue du Léman 12



Mixte
934 m² (18 log.) | 337 m²
CHF 153'604
CHF 312'785
CHF 7'082'519
CHF 6'920'000
4.52% | 4.42%
0.42% | -%
Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

CLARENS Rue du Sacre-du-Printemps 11



Résidentiel	
1'311 m ² (17 log.) 67 m ²	
CHF 126'626	
CHF 316'445	
CHF 5'852'896	
CHF 5'840'000	
5.42% 5.41%	
3.94% -%	
Gaz	

CORSIER-SUR-VEVEY Rue des Terreaux 8-10



Résidentiel	
2'030 m ² (54 log.) 0 m ²	
CHF 210'385	
CHF 531'348	
CHF 10'408'591	
CHF 10'761'000	
4.94% 5.10%	
3.51% -%	
Mazout	

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Résidentiel	
8'250 m ² (150 log.) 0 m ²	
CHF 1'128'275	
CHF 2'278'759	
CHF 58'879'519	
CHF 59'570'000	
3.83% 3.87%	
0.72% 0.61%	
Gaz	

CRISSIER Route de Bussigny 2



En construction	
-	
-	
-	
CHF 28'231'760	
CHF 28'640'000	
-	
-	
-	

CULLY Chemin des Colombaires 67-69



Résidentiel	
1'209 m ² (18 log.) 0 m ²	
CHF 29'486	
CHF 355'266	
CHF 8'954'861	
CHF 8'650'000	
4.11% 3.97%	
-% 0.41%	
Gaz	

DENGES Route de la Plaine 4



Résidentiel	
280 m ² (2 log.) 0 m ²	
CHF 30'000	
CHF 60'000	
CHF 2'914'359	
CHF 2'700'000	
2.22% 2.06%	
-% -%	
PAC	

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Résidentiel	
1'882 m ² (22 log.) 0 m ²	
CHF 218'474	
CHF 443'700	
CHF 10'583'863	
CHF 9'980'000	
4.45% 4.19%	
0.89% -%	
Gaz	

ECUBLENS Route du Bois 16



Résidentiel	
1'112 m ² (20 log.) 0 m ²	
CHF 141'540	
CHF 283'080	
CHF 6'780'907	
CHF 6'550'000	
4.32% 4.17%	
-% -%	
Mazout	

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

ETOY Route de Plantay 61-63-65³



Résidentiel	
962 m ² (10 log.) 0 m ²	
CHF 106'038	
CHF 212'076	
CHF 5'398'896	
CHF 5'125'000	
4.14% 3.93%	
-% -%	
Gaz	

FOREL Les Perrières 2-4³



Résidentiel	
1'620 m ² (15 log.) 0 m ²	
CHF 29'933	
CHF 362'793	
CHF 8'529'439	
CHF 8'150'000	
4.45% 4.25%	
-% 0.99%	
Gaz	

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



Résidentiel	
1'610 m ² (18 log.) 40 m ²	
CHF 206'161	
CHF 453'924	
CHF 9'016'846	
CHF 9'337'000	
4.86% 5.03%	
1.48% 6.28% ⁵	
Électrique, mazout	

GIMEL Chemin du Closez 3



Résidentiel	
724 m ² (11 log.) 47 m ²	
CHF 121'403	
CHF 266'400	
CHF 6'947'223	
CHF 6'716'000	
3.97% 3.83%	
1.32% -%	
PAC	

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Résidentiel	
1'169 m ² (13 log.) 0 m ²	
CHF 128'804	
CHF 261'416	
CHF 5'850'849	
CHF 5'260'000	
4.97% 4.47%	
1.25% -%	
Électrique	

LA TOUR-DE-PEILZ Avenue du Clos d'Aubonne 14-16³



Résidentiel	
3'346 m ² (48 log.) 0 m ²	
CHF 546'461	
CHF 1'119'252	
CHF 28'717'891	
CHF 30'520'000	
3.67% 3.90%	
1.22% 1.79%	
Gaz	

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Résidentiel	
965 m ² (20 log.) 0 m ²	
CHF 193'561	
CHF 395'804	
CHF 8'119'546	
CHF 9'770'000	
4.05% 4.87%	
1.28% 0.55%	
Mazout	

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Résidentiel	
1'048 m ² (29 log.) 0 m ²	
CHF 200'289	
CHF 422'915	
CHF 8'802'476	
CHF 10'350'000	
4.09% 4.80%	
4.03% 4.38%	
Mazout	

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



Mixte	
402 m ² (6 log.) 594 m ²	
CHF 92'857	
CHF 202'260	
CHF 3'922'852	
CHF 3'855'000	
5.25% 5.16%	
8.09% 8.13%	
Mazout	

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Résidentiel	
1'239 m ² (28 log.) 0 m ²	
CHF 180'933	
CHF 383'820	
CHF 7'974'234	
CHF 9'660'000	
3.97% 4.81%	
5.15% -%	
CAD	

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



Résidentiel	
1'089 m ² (23 log.) 0 m ²	
CHF 138'582	
CHF 277'524	
CHF 7'098'630	
CHF 6'630'000	
4.19% 3.91%	
0.13% 0.13%	
Mazout	

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



Résidentiel	
1'037 m ² (20 log.) 0 m ²	
CHF 157'698	
CHF 317'220	
CHF 7'573'365	
CHF 7'730'000	
4.10% 4.19%	
0.01% -%	
CAD	

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

LAUSANNE Avenue Pierre-Maurice- Glarey 21



Mixte	
102 m ² (2 log.) 99 m ²	
CHF 27'067	
CHF 65'628	
CHF 1'326'072	
CHF 1'376'000	
4.77% 4.95%	
-% -%	
Gaz	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Résidentiel	
1'146 m ² (23 log.) 144 m ²	
CHF 221'733	
CHF 447'960	
CHF 8'057'195	
CHF 10'320'000	
4.34% 5.56%	
0.29% -%	
Mazout	

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



Résidentiel	
766 m ² (16 log.) 0 m ²	
CHF 105'972	
CHF 215'448	
CHF 5'813'649	
CHF 5'780'000	
3.73% 3.71%	
-% -%	
Mazout	

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14³



Résidentiel	
926 m ² (15 log.) 0 m ²	
CHF 166'434	
CHF 348'988	
CHF 8'153'052	
CHF 8'760'000	
3.98% 4.28%	
4.52% 0.10%	
Gaz	

Inventaire des immeubles sous gestion

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 30



Type	Résidentiel
Logements Commercial	732 m ² (16 log.) 82 m ²
Revenus locatifs	CHF 94'902
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 230'760
Prix de revient (PR)	CHF 4'489'180
Valeur vénale (VV)	CHF 4'590'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.03% 5.14%
Vacant: période mars 25 ²	1.05% -%
Données ESG Chauffage	CAD

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Type	Commercial
Logements Commercial	0 m ² (- log.) 796 m ²
Revenus locatifs	CHF 107'647
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 220'236
Prix de revient (PR)	CHF 4'818'520
Valeur vénale (VV)	CHF 4'435'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.97% 4.57%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'574 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 176'466
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 352'932
Prix de revient (PR)	CHF 8'441'235
Valeur vénale (VV)	CHF 9'040'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.90% 4.18%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	CAD

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'400 m ² (40 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 243'792
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 491'724
Prix de revient (PR)	CHF 9'733'825
Valeur vénale (VV)	CHF 10'600'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.64% 5.05%
Vacant: période mars 25 ²	0.37% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'470 m ² (34 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 318'404
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 640'568
Prix de revient (PR)	CHF 15'251'896
Valeur vénale (VV)	CHF 14'849'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.31% 4.20%
Vacant: période mars 25 ²	0.04% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

NYON Chemin des Cottages 5-7



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'768 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 257'246
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 538'656
Prix de revient (PR)	CHF 12'528'593
Valeur vénale (VV)	CHF 13'200'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.08% 4.30%
Vacant: période mars 25 ²	3.15% 4.05%
Données ESG Chauffage	Mazout

ORBE Chemin des Ecoliers 1



Type	Résidentiel
Logements Commercial	930 m ² (10 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 89'175
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 215'460
Prix de revient (PR)	CHF 4'266'832
Valeur vénale (VV)	CHF 4'318'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.99% 5.05%
Vacant: période mars 25 ²	-% 0.67%
Données ESG Chauffage	Gaz

ORBE Chemin des Ecoliers 7^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	528 m ² (6 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 44'375
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 122'916
Prix de revient (PR)	CHF 2'566'879
Valeur vénale (VV)	CHF 3'262'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.77% 4.79%
Vacant: période mars 25 ²	13.36% 16.69%
Données ESG Chauffage	Gaz

PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Type	Résidentiel
Logements Commercial	881 m ² (14 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 132'316
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 270'828
Prix de revient (PR)	CHF 6'282'746
Valeur vénale (VV)	CHF 6'325'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.28% 4.31%
Vacant: période mars 25 ²	0.18% 0.18%
Données ESG Chauffage	PAC

PRILLY Chemin de Fontadel 2^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	956 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 90'410
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 227'199
Prix de revient (PR)	CHF 4'826'524
Valeur vénale (VV)	CHF 4'851'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.68% 4.71%
Vacant: période mars 25 ²	4.10% 10.22%
Données ESG Chauffage	Mazout

PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6^③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	488 m ² (8 log.) 82 m ²
Revenus locatifs	CHF 80'954
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 165'468
Prix de revient (PR)	CHF 3'614'547
Valeur vénale (VV)	CHF 5'422'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.05% 4.58%
Vacant: période mars 25 ²	2.15% 12.91%
Données ESG Chauffage	PAC

PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



Type	Résidentiel
Logements Commercial	763 m ² (15 log.) 85 m ²
Revenus locatifs	CHF 148'523
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 300'768
Prix de revient (PR)	CHF 6'934'888
Valeur vénale (VV)	CHF 6'430'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.68% 4.34%
Vacant: période mars 25 ²	0.48% -%
Données ESG Chauffage	Gaz, mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

RENEUS

Rue de la Mèbre 8A



Résidentiel

918 m² (14 log.) | 199 m²

CHF 151'857

CHF 304'068

CHF 7'817'042

CHF 7'480'000

4.07% | 3.89%

-% | -%

Gaz

RENEUS

Rue de la Source 5-7 ③



Résidentiel

3'553 m² (49 log.) | 172 m²

CHF 544'394

CHF 1'094'990

CHF 21'221'679

CHF 25'318'000

4.32% | 5.16%

0.50% | -%

PAC

RENEUS

Rue du Lac 22B-24



Commercial

115 m² (1 log.) | 4'261 m²

CHF 305'814

CHF 613'308

CHF 10'757'934

CHF 9'730'000

6.30% | 5.70%

-% | -%

Gaz

RENEUS

Rue du Midi 11



Mixte

685 m² (18 log.) | 392 m²

CHF 196'008

CHF 411'288

CHF 7'954'348

CHF 8'370'000

4.91% | 5.17%

1.38% | -%

Gaz

RENEUS

Rue du Midi 17



Mixte

588 m² (8 log.) | 219 m²

CHF 76'942

CHF 192'288

CHF 3'382'705

CHF 3'577'000

5.38% | 5.68%

1.03% | -%

Gaz

ROLLE

Chemin Bellevue 2-4



Résidentiel

888 m² (12 log.) | 0 m²

CHF 85'412

CHF 204'988

CHF 4'741'333

CHF 4'715'000

4.35% | 4.32%

-% | -%

Mazout

SIGNY

Rue des Fontaines 9



Résidentiel

936 m² (9 log.) | 0 m²

CHF 168'913

CHF 337'826

CHF 7'318'200

CHF 7'590'000

4.45% | 4.62%

-% | -%

Gaz

VEVEY

Rue des Communaux 8



Résidentiel

1'327 m² (17 log.) | 0 m²

CHF 176'011

CHF 360'036

CHF 8'276'922

CHF 7'955'000

4.53% | 4.35%

1.06% | -%

Électrique

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

VEVEY

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



Mixte

2'234 m² (31 log.) | 1'229 m²

CHF 659'349

CHF 1'322'289

CHF 34'416'644

CHF 32'640'000

4.05% | 3.84%

0.01% | 0.03%

Gaz

VILLENEUVE

Chemin du Cabinet 3 ③



Résidentiel

972 m² (9 log.) | 0 m²

CHF 109'745

CHF 224'892

CHF 5'587'422

CHF 5'197'000

4.33% | 4.02%

1.82% | -%

CAD

YVERDON-LES-BAINS

Rue de Chamblon 11



Résidentiel

1'875 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 184'570

CHF 372'698

CHF 7'860'699

CHF 7'842'000

4.75% | 4.74%

-% | -%

Mazout

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes
65-67-69-71



Résidentiel

3'168 m² (46 log.) | 0 m²

CHF 339'117

CHF 700'484

CHF 15'768'672

CHF 15'673'000

4.47% | 4.44%

1.77% | -%

Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

YVERDON-LES-BAINS

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



Commercial

0 m² (- log.) | 4'897 m²

CHF 604'555

CHF 1'242'048

CHF 22'861'967

CHF 21'170'000

5.87% | 5.43%

2.33% | -%

Gaz

YVONAND

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



Résidentiel

1'072 m² (13 log.) | 37 m²

CHF 135'107

CHF 278'808

CHF 6'767'876

CHF 6'630'000

4.21% | 4.12%

2.53% | 0.90%

Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

FRIBOURG



Logements
25'536 m² (357 log.)

Commercial
3'879 m²

Revenus locatifs
CHF 3'089'310

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 7'022'194

Prix de revient (PR)
CHF 171'888'967

Valeur vénale (VV)
CHF 166'745'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.21% | 4.09%

Vacant: période | mars 25²
4.16% | 5.07%

BULLE Rue de Vevey 109



Type	Résidentiel
Logements Commercial	369 m ² (3 log.) 116 m ²
Revenus locatifs	CHF 36'495
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 77'412
Prix de revient (PR)	CHF 2'380'385
Valeur vénale (VV)	CHF 1'730'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.47% 3.25%
Vacant: période mars 25 ²	5.32% -%
Données ESG Chauffage	CAD

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	764 m ² (10 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 82'389
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 166'126
Prix de revient (PR)	CHF 3'373'012
Valeur vénale (VV)	CHF 3'419'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.86% 4.93%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	CAD

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



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'755 m ² (30 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 261'504
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 524'508
Prix de revient (PR)	CHF 10'873'245
Valeur vénale (VV)	CHF 11'505'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.56% 4.82%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	PAC

CHÂTEL-ST-DENIS Route de la Péralla 116 ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'035 m ² (17 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 23'160
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 280'680
Prix de revient (PR)	CHF 6'890'000
Valeur vénale (VV)	CHF 6'510'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.31% 4.07%
Vacant: période mars 25 ²	0.39% 0.38%
Données ESG Chauffage	PAC

FRIBOURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Type	Mixte
Logements Commercial	853 m ² (13 log.) 468 m ²
Revenus locatifs	CHF 167'260
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 352'643
Prix de revient (PR)	CHF 6'695'177
Valeur vénale (VV)	CHF 6'600'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.34% 5.27%
Vacant: période mars 25 ²	0.58% 1.09%
Données ESG Chauffage	Mazout

FRIBOURG Route de la Glâne 19



Type	En construction
Logements Commercial	-
Revenus locatifs	-
État locatif (EL) annualisé ¹	-
Prix de revient (PR)	CHF 10'620'953
Valeur vénale (VV)	CHF 10'079'000
Ratio: EL/VV EL/PR	-
Vacant: période mars 25 ²	-
Données ESG Chauffage	-

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



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'766 m ² (42 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 335'099
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 690'491
Prix de revient (PR)	CHF 17'691'704
Valeur vénale (VV)	CHF 16'925'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.08% 3.90%
Vacant: période mars 25 ²	1.99% 2.17%
Données ESG Chauffage	Gaz

FRIBOURG Route du Jura 49



Type	Commercial
Logements Commercial	0 m ² (- log.) 2'686 m ²
Revenus locatifs	CHF 191'021
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 527'909
Prix de revient (PR)	CHF 9'907'502
Valeur vénale (VV)	CHF 9'145'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.77% 5.33%
Vacant: période mars 25 ²	27.55% 27.52%
Données ESG Chauffage	Gaz

KERZERS Oelegasse 72-74-74a



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'547 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 280'820
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 567'821
Prix de revient (PR)	CHF 12'718'844
Valeur vénale (VV)	CHF 13'460'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.22% 4.46%
Vacant: période mars 25 ²	0.67% 4.39%
Données ESG Chauffage	Mazout

KERZERS Steindleren 1-1a ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'791 m ² (24 log.) 609 m ²
Revenus locatifs	CHF 113'455
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 603'900
Prix de revient (PR)	CHF 13'725'946
Valeur vénale (VV)	CHF 13'613'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.44% 4.40%
Vacant: période mars 25 ²	23.57% 21.74%
Données ESG Chauffage	PAC

LA TOUR-DE-TRÈME Impasse verte 15 ³



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'442 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 180'150
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 360'300
Prix de revient (PR)	CHF 8'500'000
Valeur vénale (VV)	CHF 8'500'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.24% 4.24%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	PAC

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



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'260 m ² (25 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 175'927
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 353'818
Prix de revient (PR)	CHF 6'867'318
Valeur vénale (VV)	CHF 7'128'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.95% 5.14%
Vacant: période mars 25 ²	0.28% 0.27%
Données ESG Chauffage	CAD

Inventaire des immeubles sous gestion

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

MARLY Route du Nord 1



	Résidentiel
	1'496 m ² (16 log.) 0 m ²
	CHF 138'062
	CHF 291'954
	CHF 6'178'602
	CHF 5'752'000
	5.08% 4.73%
	5.07% 1.48%
	Mazout

MARLY Rue des Frères-Lumière 35



	Résidentiel
	1'363 m ² (15 log.) 0 m ²
	CHF 153'780
	CHF 307'560
	CHF 9'046'024
	CHF 7'950'000
	3.87% 3.40%
	-% -%
	CAD

ROMONT Chemin de la Terrassette 7



	Résidentiel
	1'780 m ² (32 log.) 0 m ²
	CHF 260'920
	CHF 531'960
	CHF 13'993'932
	CHF 13'480'000
	3.95% 3.80%
	1.75% 1.30%
	PAC

ROMONT Route du Pré de la Grange 22



	Résidentiel
	1'272 m ² (13 log.) 0 m ²
	CHF 135'282
	CHF 274'596
	CHF 6'353'123
	CHF 5'610'000
	4.89% 4.32%
	0.86% -%
	Mazout

ROMONT Route du Pré de la Grange 23-25



	Résidentiel
	1'410 m ² (28 log.) 0 m ²
	CHF 147'138
	CHF 294'276
	CHF 6'547'743
	CHF 5'924'000
	4.97% 4.49%
	-% -%
	Mazout

SUGIEZ Impasse des Alpes 3-6-8-11 ^③



	Résidentiel
	3'633 m ² (41 log.) 0 m ²
	CHF 406'849
	CHF 816'876
	CHF 19'525'457
	CHF 19'415'000
	4.21% 4.18%
	0.24% 2.79%
	CAD

Type	
Logements Commercial	
Revenus locatifs	
État locatif (EL) annualisé ¹	
Prix de revient (PR)	
Valeur vénale (VV)	
Ratio: EL/VV EL/PR	
Vacant: période mars 25 ²	
Données ESG Chauffage	

Inventaire des immeubles sous gestion



VALAIS

Logements
22'312 m² (339 log.)
Commercial
717 m²

Revenus locatifs
CHF 2'353'045
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 5'246'756
Prix de revient (PR)
CHF 126'438'767

Valeur vénale (VV)
CHF 123'121'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.26% | 4.15%
Vacant: période | mars 25²
3.53% | 2.83%

FULLY Chemin de Provence 7-9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'027 m ² (48 log.) 20 m ²
Revenus locatifs	CHF 352'185
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 750'480
Prix de revient (PR)	CHF 17'211'881
Valeur vénale (VV)	CHF 16'780'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.47% 4.36%
Vacant: période mars 25 ²	5.07% 4.33%
Données ESG Chauffage	PAC

FULLY Chemin du Midi 4 ③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'026 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 113'868
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 227'736
Prix de revient (PR)	CHF 5'290'687
Valeur vénale (VV)	CHF 4'980'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.57% 4.30%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	PAC

LEYTRON Route Romaine 40-42-44 ③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'603 m ² (24 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 123'290
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 530'160
Prix de revient (PR)	CHF 15'164'781
Valeur vénale (VV)	CHF 14'250'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.72% 3.50%
Vacant: période mars 25 ²	30.15% 11.07% ⁶
Données ESG Chauffage	PAC

MONTHEY Avenue de France 45 ③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'057 m ² (21 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 214'774
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 436'500
Prix de revient (PR)	CHF 10'474'907
Valeur vénale (VV)	CHF 10'197'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.28% 4.17%
Vacant: période mars 25 ²	1.26% 4.65%
Données ESG Chauffage	Gaz

MONTHEY Avenue du Simplon 36d ③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'080 m ² (10 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 15'909
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 190'908
Prix de revient (PR)	CHF 4'332'000
Valeur vénale (VV)	CHF 4'120'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.63% 4.41%
Vacant: période mars 25 ²	-% -%
Données ESG Chauffage	CAD

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



Type	En construction
Logements Commercial	-
Revenus locatifs	-
État locatif (EL) annualisé ¹	-
Prix de revient (PR)	CHF 13'385'860
Valeur vénale (VV)	CHF 13'391'000
Ratio: EL/VV EL/PR	-
Vacant: période mars 25 ²	-
Données ESG Chauffage	-

SAXON Route du Léman 29A



Type	Commercial
Logements Commercial	2'374 m ² (85 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 420'323
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 845'004
Prix de revient (PR)	CHF 16'153'649
Valeur vénale (VV)	CHF 17'142'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.93% 5.23%
Vacant: période mars 25 ²	0.04% 0.14%
Données ESG Chauffage	PAC + CAD

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



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'192 m ² (48 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 288'384
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 580'472
Prix de revient (PR)	CHF 10'887'636
Valeur vénale (VV)	CHF 10'851'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.35% 5.33%
Vacant: période mars 25 ²	0.22% 0.04%
Données ESG Chauffage	Gaz

SION Rue de la Blancherie 15



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'725 m ² (21 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 184'172
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 385'692
Prix de revient (PR)	CHF 7'502'686
Valeur vénale (VV)	CHF 7'180'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.37% 5.14%
Vacant: période mars 25 ²	2.84% -%
Données ESG Chauffage	Gaz

SION Rue du Scex 49-51 ③



Type	Résidentiel
Logements Commercial	5'228 m ² (67 log.) 697 m ²
Revenus locatifs	CHF 640'141
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'299'804
Prix de revient (PR)	CHF 26'034'680
Valeur vénale (VV)	CHF 24'230'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.36% 4.99%
Vacant: période mars 25 ²	0.80% 2.73%
Données ESG Chauffage	Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion



GENÈVE



Logements
8'048 m² (134 log.)
Commercial
455 m²

Revenus locatifs
CHF 1'413'016
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 2'926'802
Prix de revient (PR)
CHF 62'326'371

Valeur vénale (VV)
CHF 66'510'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.40% | 4.70%
Vacant: période | mars 25²
3.33% | 3.08%

GENÈVE

Chemin Ella-Maillart 10 ^④



Résidentiel

2'610 m² (35 log.) | 0 m²

CHF 411'054

CHF 822'108

CHF 17'925'379

CHF 18'240'000

4.51% | 4.59%

-% | -%

CAD⁷

GENÈVE

Rue Jean-Dassier 5



Résidentiel

1'706 m² (37 log.) | 294 m²

CHF 366'666

CHF 742'236

CHF 18'062'584

CHF 20'614'000

3.60% | 4.11%

0.74% | -%

Gaz

THÔNEX

Place du Métral 4 ^④



Résidentiel

3'732 m² (62 log.) | 161 m²

CHF 635'296

CHF 1'362'458

CHF 26'338'408

CHF 27'656'000

4.93% | 5.17%

6.74% | 6.63%

CAD

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion



BERNE



Logements
11'824 m² (207 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 1'190'575

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 2'729'556

Prix de revient (PR)
CHF 62'624'990

Valeur vénale (VV)
CHF 61'689'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.42% | 4.36%

Vacant: période | mars 25²
11.42% | 13.17%

BERTHOUD Oberburgstrasse 112-118



Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

Résidentiel

1'724 m² (60 log.) | 0 m²

CHF 230'842

CHF 510'852

CHF 11'235'931

CHF 11'010'000

4.64% | 4.55%

8.01% | 8.00%

Gaz

BIENNE Lischenweg 30-30a-30b



Résidentiel

1'726 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 173'725

CHF 411'492

CHF 9'976'125

CHF 9'810'000

4.19% | 4.12%

13.93% | 13.18%

Gaz

BIENNE Redernweg 16-20



Résidentiel

1'695 m² (26 log.) | 0 m²

CHF 159'705

CHF 383'616

CHF 9'119'611

CHF 9'040'000

4.24% | 4.21%

15.18% | 25.59%

Gaz

BIENNE Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Résidentiel

1'720 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 184'056

CHF 397'476

CHF 9'497'917

CHF 9'670'000

4.11% | 4.18%

6.48% | 5.48%

Gaz

BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

Résidentiel

2'571 m² (39 log.) | 0 m²

CHF 222'810

CHF 515'304

CHF 10'235'503

CHF 10'237'000

5.03% | 5.03%

12.18% | 18.35%

Mazout

BRÜGG Friedhofweg 1



Résidentiel

868 m² (14 log.) | 0 m²

CHF 94'638

CHF 218'484

CHF 5'358'403

CHF 5'130'000

4.26% | 4.08%

12.04% | 0.27%

PAC

BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12 ³



Résidentiel

1'520 m² (20 log.) | 0 m²

CHF 124'799

CHF 292'332

CHF 7'201'499

CHF 6'792'000

4.30% | 4.06%

13.82% | 16.86%

Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

NEUCHÂTEL



Logements
3'055 m² (52 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 392'521

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 805'045

Prix de revient (PR)
CHF 16'637'666

Valeur vénale (VV)
CHF 17'158'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.69% | 4.84%

Vacant: période | mars 25²
1.27% | 0.89%

NEUCHÂTEL Rue de F.-C. de Marval 8



Résidentiel

955 m² (16 log.) | 0 m²

CHF 105'684

CHF 221'779

CHF 4'284'928

CHF 4'490'000

4.94% | 5.18%

4.26% | -%

Gaz

NEUCHÂTEL Rue de Grise-Pierre 7-9



Résidentiel

2'100 m² (36 log.) | 0 m²

CHF 286'838

CHF 583'266

CHF 12'352'738

CHF 12'668'000

4.60% | 4.72%

0.11% | 1.23%

Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

ZURICH



Logements
2'567 m² (34 log.)

Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 274'083

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 562'020

Prix de revient (PR)
CHF 13'848'612

Valeur vénale (VV)
CHF 14'607'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
3.85% | 4.06%

Vacant: période | mars 25²
1.90% | 1.67%

OBERGLATT Chlirietstrasse 6-8-10



Résidentiel

2'567 m² (34 log.) | 0 m²

CHF 274'083

CHF 562'020

CHF 13'848'612

CHF 14'607'000

3.85% | 4.06%

1.90% | 1.67%

Mazout

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | mars 25²

Données ESG | Chauffage

¹ État locatif théorique annuel

² Vacant du mois de mars 2025 sans les vacants liés aux travaux

³ Immeuble en PPE

⁴ Immeuble en droit distinct et permanent (DDP)

⁵ Le vacant au 31.03.2025 intègre également une surface locative vide, pour laquelle un projet de transformation est à l'étude

⁶ Les bâtiments ont été mis en exploitation au 01.12.2024, le vacant sur la période tient compte des vacants durant la commercialisation. Le bâtiment C (entrée n°46) sera mis en exploitation au 01.08.2025

⁷ Chauffage à distance dès 2025, gaz 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



Impressum et disclaimer

IMPRESSUM

Editeur et responsable de publication

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

Crédits photos

Sébastien Rüttimann
www.sr-prod.com

Backbone Art SA
www.bkbn.com

Atelier Vert pomme
www.atelier-vert-pomme.com

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

