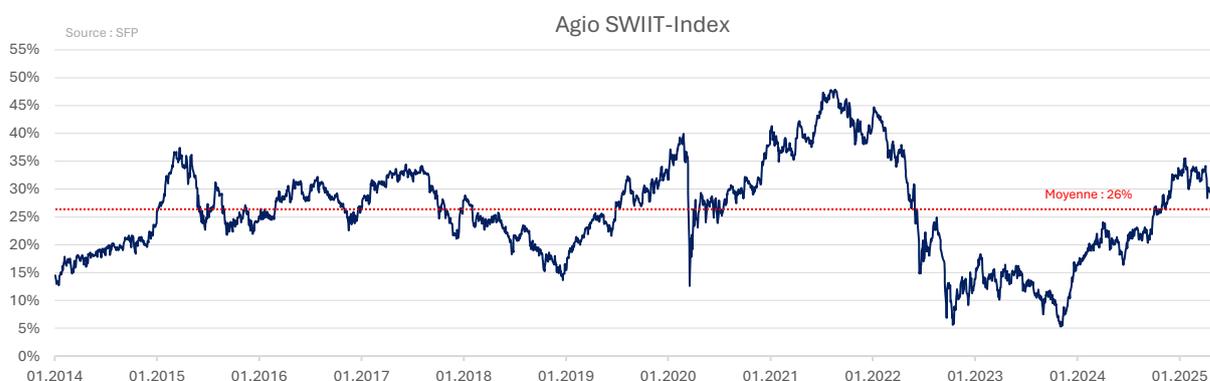


Communiqué de presse

Pully, le 10 juin 2025

En septembre prochain, Cronos Finance SA lancera un nouveau fonds immobilier non coté : Cronos Immo Fund 2 (CIF2).

Dans un contexte de baisse des taux d'intérêt et de hausse des prix de l'immobilier, Cronos Finance SA souhaite proposer une alternative aux fonds immobiliers cotés. Avec un prix d'émission basé sur la valeur d'inventaire (sans agio), ce nouveau produit non coté présentera une faible volatilité. Axé principalement sur le secteur résidentiel romand, le fonds cible un premier parc d'une valeur située entre CHF 50 et CHF 75 millions.



Évolution de l'agio (différence entre valeur d'inventaire et la valeur boursière) de 2014 à 2025.

Contexte

Stimulé par le recul de l'inflation et la baisse des taux d'intérêt, l'indice suisse des fonds immobiliers cotés en bourse (SWIIT) vient d'afficher un nouveau plus haut historique au-delà des 570 points. Ces fonds immobiliers – négociés fin 2023 majoritairement en-dessous de leur valeur d'inventaire – ont vu leur valeur boursière prendre l'ascenseur ces derniers mois. La différence positive moyenne entre valeur d'inventaire et valeur boursière – l'agio – atteint aujourd'hui +35%, nettement au-dessus de sa moyenne historique de +26% ces dix dernières années (voir graphique ci-dessus).



Évolution des taux directeurs de la BNS de 2014 à 2025.

« Selon notre analyse, cette progression devrait se poursuivre alors qu'un retour des taux d'intérêt négatifs devient de plus en plus probable en Suisse », précise Pascal Roux, CEO de Cronos Finance SA.

Contexte

Avec des agios aussi conséquents, les transactions par apport en nature (apport d'un immeuble en échange de parts du fonds, aussi appelé swap) – domaine d'expertise de Cronos Finance SA – deviennent moins attractives. En effet, dans le cadre d'une transaction supposant un agio de 20%, le vendeur de l'immeuble se verrait attribuer un nombre de parts réduit, basé sur une valeur boursière de CHF 120 pour une valeur d'inventaire de CHF 100. Les fonds non cotés sont alors plus avantageux, les swaps se réalisant à la valeur d'inventaire.

Cronos Immo Fund 2

Alors que les taux négatifs semblent, au regard des dix dernières années, constituer peu à peu la norme, Cronos Finance SA souhaite proposer un nouvel instrument financier aux investisseurs en quête de rendements réguliers, indépendants des fluctuations boursières. Ce faisant, elle cible tout particulièrement les propriétaires immobiliers intéressés à procéder à un swap.

C'est pourquoi elle lancera, en septembre prochain, un nouveau fonds immobilier non coté constitué d'un parc résidentiel majoritairement situé en Suisse romande et détenu en propriété foncière directe : **Cronos Immo Fund 2 (CIF2)**.

« Le swap est l'ADN de Cronos Finance SA », ajoute Hervé Mützenberg, gestionnaire du fonds. « Cronos Immo Fund 2 nous permettra de continuer d'offrir cet outil à nos clientes et clients en leur épargnant la volatilité inhérente aux mouvements boursiers, peu représentatifs du marché immobilier direct suisse. »

Le nouveau fonds présentera de nombreux avantages :

- un cadre stable, sans distorsion entre valeur du marché et valeur d'inventaire
- une visibilité sur les rendements
- une gestion professionnelle des immeubles par les équipes de Cronos Finance SA
- un avantage fiscal pour les propriétaires immobiliers, les revenus et la fortune liés aux parts de fonds n'étant pas soumis aux impôts

Informations pratiques

La période de souscription s'étendra du 1^{er} septembre au 12 septembre 2025, avec une libération le 19 septembre 2025.

Cronos Finance SA
Pascal Roux
Chemin de la Damataire 28
CH – 1009 Pully
T +41 21 331 28 07

À propos de Cronos Finance SA

Cronos Finance SA est une société de gestion de fortune créée en 2003. Elle accompagne et conseille ses clients dans l'ensemble de leurs affaires patrimoniales. Elle exerce son activité en toute indépendance, dans le respect le plus strict des intérêts de ses clients.

En 2016, Cronos Finance SA a lancé un premier fonds de placement immobilier de droit suisse : Cronos Immo Fund. Elle assume le mandat de direction de fonds depuis 2019 et s'est notamment spécialisée dans les apports en nature (swaps). Le fonds est coté à la bourse suisse depuis 2022.