

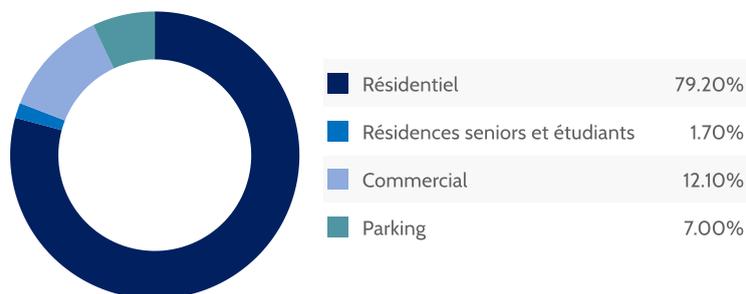
Cadre légal

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

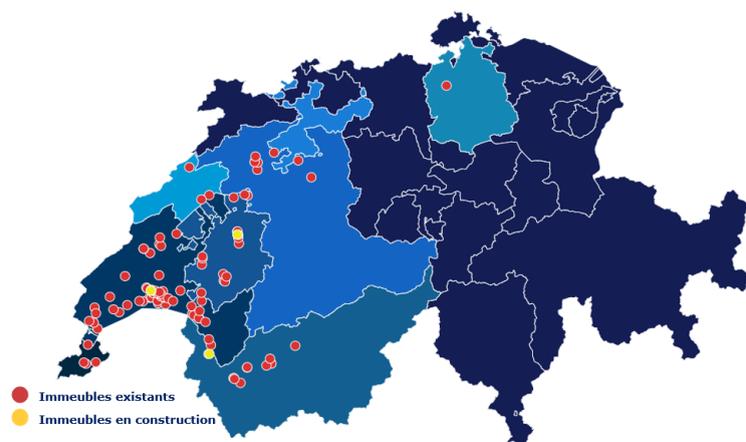
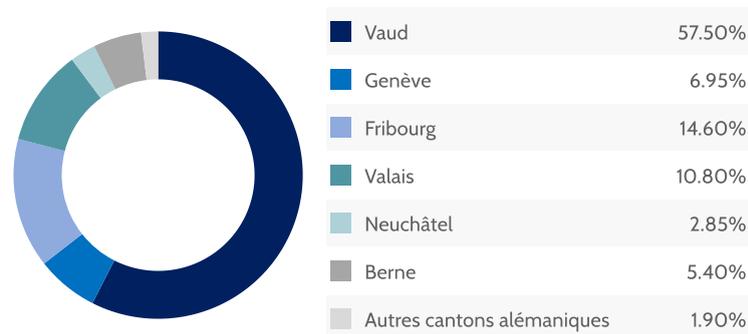
Données actuelles (non auditées) - Valeurs au 30.06.2025

Actifs totaux	CHF 1'150'117'000
Coefficient d'endettement	27.45%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.38%
Nombre d'immeubles	103
Constructions en cours	3
Nombre d'appartements	2624
Nombre de places de parc	2860
Nombre de commerces	172
Dernier prix	124.40
Capitalisation boursière	CHF 976'078'103

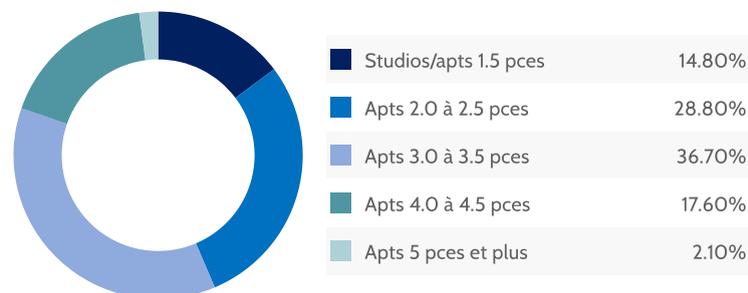
Répartition sectorielle (30.06.2025)



Répartition géographique (30.06.2025)



Répartition par typologie de logements (30.06.2025)



Disclaimer

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

Données du boucllement 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%

Stratégie d'investissement

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

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

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

Fiscalité

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

Prix historiques



Fees are included.

Commentaires du gestionnaire du fonds

Acquisition de trois immeubles

Au cours de ce second trimestre, le fonds a procédé à trois acquisitions, pour un total cumulé de CHF 41'300'000.-.

Immeuble mixte au cœur de La Chaux-de-Fonds (NE)

Le premier achat concerne un immeuble mixte, érigé à une adresse emblématique, Avenue Léopold-Robert 23-25, au cœur du centre-ville. Acquis pour un montant de CHF 14'800'000, cet objet affiche un rendement brut attractif de 6.10% et présente un taux d'occupation de 100% : les 22 appartements sont loués et les surfaces commerciales accueillent des enseignes de renom. Des baux de longue durée ont été conclus pour les bureaux et les commerces au rez-de-chaussée.

Immeuble résidentiel à Versoix (GE)

La deuxième acquisition porte sur la livraison d'un immeuble résidentiel idéalement situé à Versoix (GE), Route de Suisse 145-147. Le bâtiment, acquis pour CHF 11'600'000 comprend 25 appartements, de 2 à 5 pièces, une surface commerciale en rez-de-chaussée ainsi que 26 places de stationnement en sous-sol. L'ensemble a été entièrement loué dès sa mise sur le marché. Cet objet répond à la norme THPE (très haute performance énergétique) et bénéficie d'une localisation de choix, à proximité de Genève et son aéroport international. Le terrain est grevé d'un droit distinct et permanent de superficie (DDP) et les appartements sont soumis aux régimes cantonaux HM (Habitation Mixte) et ZDLoc (Zone de Développement - Location).

Immeuble résidentiel à Lausanne (VD)

Enfin, le fonds a acquis pour un prix de CHF 14'900'000 un immeuble situé à Lausanne (VD), route de Berne 32-34. Le bien se compose de deux entrées, dont la première, à usage résidentiel, regroupe la majeure partie de l'immeuble, tandis que la seconde est affectée à un usage commercial (bureaux). Situé dans le secteur de La Sallaz au Nord-Est de la ville, l'immeuble bénéficie d'une bonne connexion aux transports publics (métro M2 et plusieurs lignes de bus) et privés (proximité immédiate de l'entrée d'autoroute). Un projet de conversion des bureaux en appartements, ainsi qu'une surélévation de deux étages sont actuellement à l'étude. Couplés à une rénovation énergétique complète, ces travaux seront générateurs d'une importante création de valeur pour le fonds.

À l'issue de ces opérations, la valeur totale des actifs du fonds s'élève à CHF 1'150'117'000 et le coefficient d'endettement à 27.45%.