

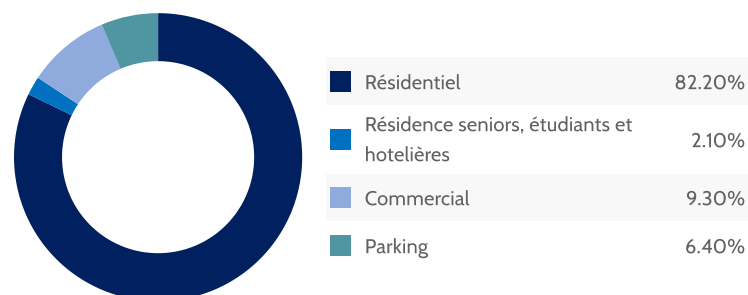
Cadre légal

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 (30.09.2023)	106.70

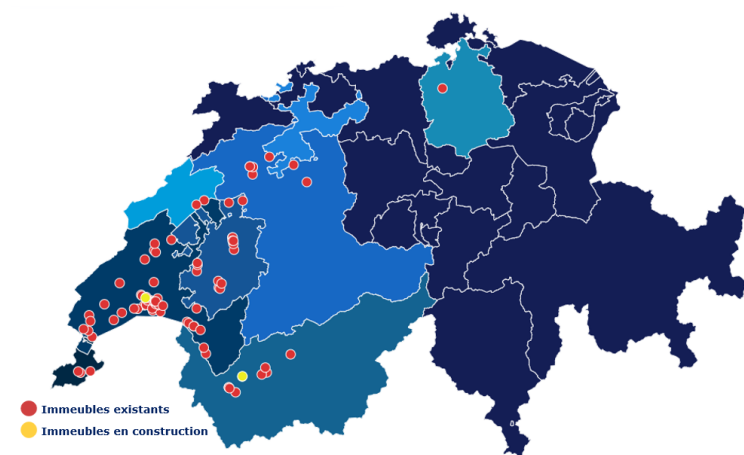
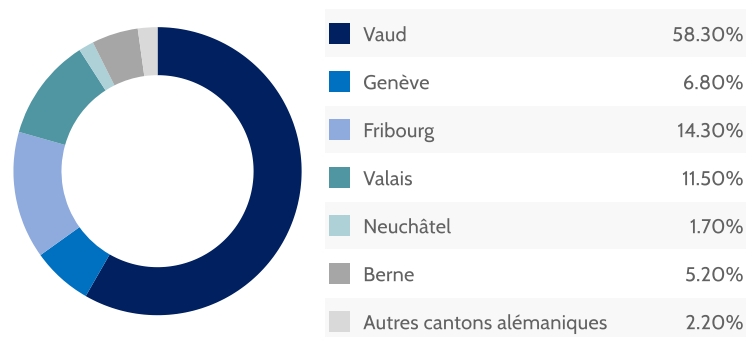
Données actuelles (non auditées) - Valeurs au 01.07.2024

Actifs totaux	CHF 1'006'400'000
Coefficient d'endettement	29.33%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.68%
Nombre d'immeubles	89
Constructions en cours	2
Nombre d'appartements	2328
Nombre de places de parc	2673
Nombre de commerces	147
Dernier prix	111.50
Capitalisation boursière	CHF 763'132'725

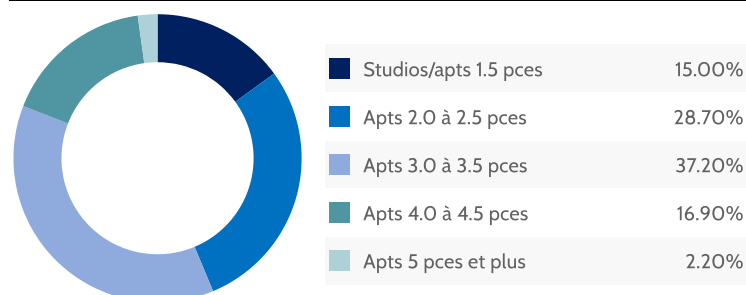
Répartition sectorielle



Répartition géographique



Répartition par typologie de logements



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 30.09.2023 (auditées)

	valeur au 30.09.2023
Fortune totale	906'482'612
Coefficient d'endettement	26.34%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.84 %
Dividende	CHF 2.90
Rendement sur placemet (sur VNI)	0.47%
Marge EBIT	67.85%
TER Ref (GAV)	0.63%

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).

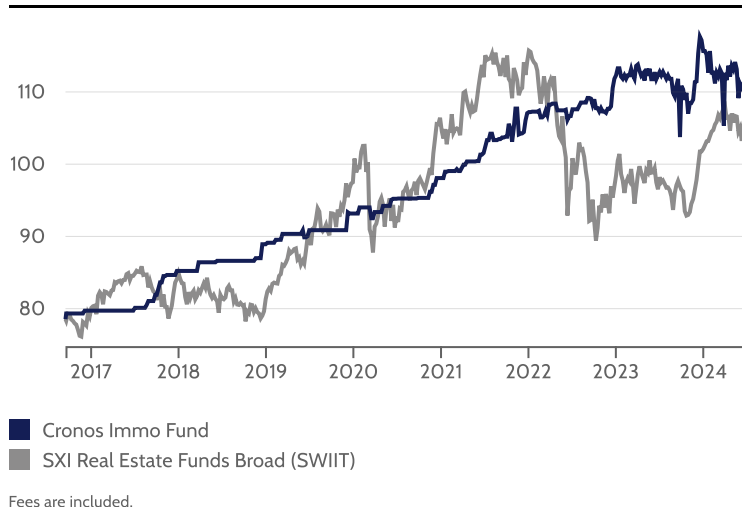
Les objectifs stratégiques du fonds en termes d'investissement et de gestion sont la protection des actifs sur le long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

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

Au cours du dernier trimestre, le fonds a poursuivi sa stratégie de rajeunissement du parc immobilier par les transactions suivantes :

Acquisition d'un immeuble résidentiel sis St-Nicolas-de-Flüe 4, Fribourg (FR)

Composé de 42 logements et 26 places de parc intérieures, de construction récente (2013), cet immeuble constitué en PPE est parfaitement centré dans le quartier de Pérolles, à quelques pas de la Haute Ecole d'ingénierie et d'architecture de Fribourg (HEIA) et à proximité des transports et de toutes commodités. Le prix d'achat s'élève à CHF 16'750'000.-.

Achat à terme d'un terrain à Monthey (VS), avenue du Simplon 31

Le fonds a conclu l'achat à terme au 1er novembre 2024 d'un magnifique terrain de 9'300 m² situé en ville de Monthey. Ce terrain est au bénéfice d'un permis de construire en vue d'y ériger 5 immeubles labellisés Minergie (CECB A/A), composés de 68 logements, 3 surfaces commerciales, 77 places de parc intérieures et 57 extérieures. 2 bâtiments seront en principe destinés à la vente en PPE. Le début des travaux est prévu en novembre 2024 et la livraison des bâtiments à l'automne 2026. Résultats prévisionnels de l'opération : prix de revient global de CHF 37'000'000.-, rendement brut des immeubles locatifs de 4,5%, marge bénéficiaire sur les ventes en PPE de 20%.

Vente de deux immeubles résidentiels

Chemin des Sauges 5 à Lausanne (VD) : vente à terme au 30.09.2024 au prix de CHF 6'200'000.-.

Route de la Condémine 5 à Romont (FR) : vente à terme au 30.11.2024 au prix de CHF 7'750'000.-.

Ces deux opérations ont été conclues dans un but d'optimisation du portefeuille en termes d'âge moyen, de taille et d'efficacité énergétique. Elles permettront en outre de générer un gain en capital au profit des porteurs de parts.

Bulle (FR) - Impasse Verte 15 – Plein succès de la commercialisation

Ce bel immeuble composé de 15 appartements a rapidement été loué en intégralité dès le premier jour de sa mise en exploitation. Il est localisé dans la dynamique commune de Bulle et répond à des critères stricts en matière de durabilité (CECB A/A).

Au terme de ces transactions, la fortune du fonds s'élève à plus d'un milliard CHF et le taux d'endettement s'élève à 29.33%.