

1^{er} avril 2022

Fonds immobilier de droit suisse

Aperçu 01.04.2022

VNI : CHF 108.60 au 30.09.2021

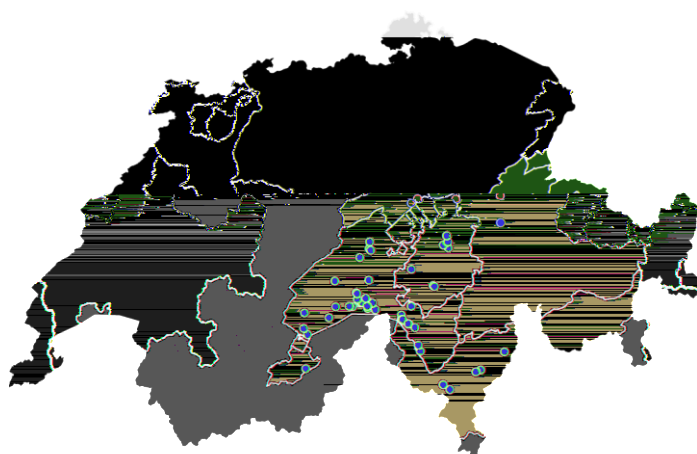
ISIN : CH0324608568

ALLOCATION ACTUELLE DES ACTIFS

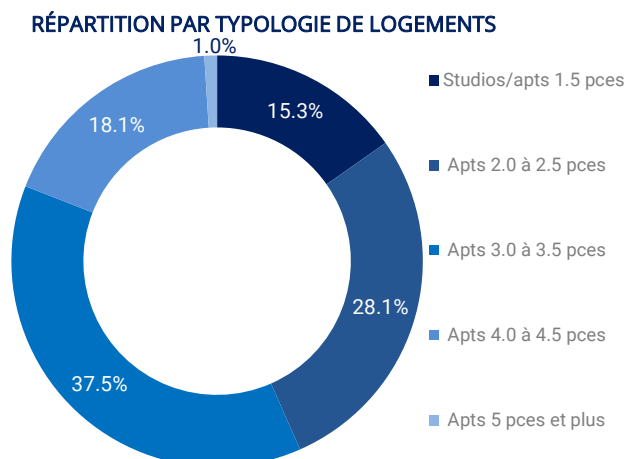
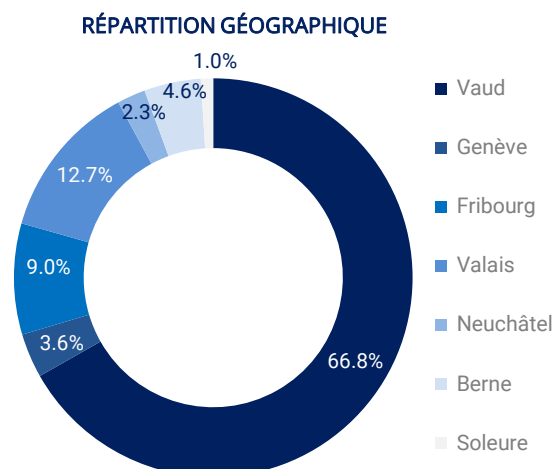
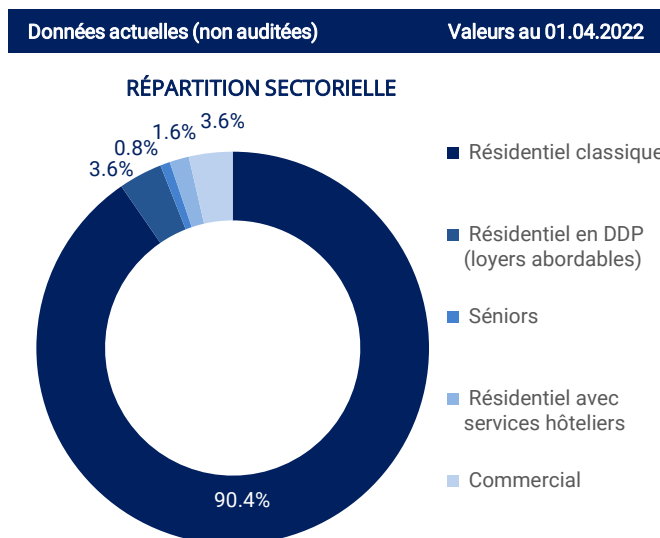
Données actuelles (non auditées)*	Valeurs au 01.04.2022
Actifs totaux	CHF 714'935'700
Coefficient d'endettement	29.39%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	0.71%
Nombre d'immeubles	66
Constructions en cours	0
Nombre d'appartements	1723
Nombre de commerces	95
Nombre de places de parc	1653

* Valeurs et pourcentages estimés

Données annuelles auditées	30.09.2021
Actifs totaux	CHF 511'293'087
Coefficient d'endettement	27.81%
Dividende	CHF 2.80
Rendement de placement (sur VNI)	4.52%
Marge EBIT	70.79%
TER Ref (GAV)	0.67%
Payout ratio	94.85%



* Immeubles existants



Notes importantes : 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. 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

Cadre légal

Statut juridique	Fonds de placement de droit suisse
Catégorie	Fonds immobilier
Détention des parts	Investisseurs qualifiés au sens des articles 10 al. 3, 3bis, 3ter et 4 LPCC
Direction de fonds et gestionnaire agréés FINMA	Cronos Finance SA
Banque dépositaire	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Devise du fonds	CHF
Société d'audit	PricewaterhouseCoopers SA

Informations générales

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

Fiscalité

Ce fonds de droit suisse ne peut être souscrit que par des investisseurs qualifiés. Il 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.

Stratégie d'investissement

Le but du fonds est de délivrer un rendement stable et pérenne en imprimant un biais défensif au compartiment immobilier. Les investissements sont répartis dans des immeubles en propriété directe, bâtis ou à construire et situés en milieu urbain en Suisse romande principalement. Les cibles recherchées sont en premier lieu des immeubles d'habitation core et value added. A titre de diversification, le fonds acquiert des logements d'utilité publique (logements pour seniors et pour étudiants, logements à loyer abordable en partenariat avec des collectivités publiques). L'acquisition et la rénovation d'immeubles commerciaux affectés au secteur de la santé (cliniques, EMS, centres médicaux et/ou sociaux) font également partie de la stratégie d'investissement du fonds.

Clôture au 30.09.2021 et performance

Durant cet exercice, la fortune totale du fonds a connu une progression plus contenue que lors des précédents exercices, en augmentant de CHF 78'316'431.89 (environ 18%). Le résultat net a permis de verser un dividende ordinaire de CHF 2.65 par part, augmenté d'une part de gains en capitaux réalisés de CHF 0.15, soit un dividende total de CHF 2.80. La VNI de la part a augmenté de CHF 1.70, soit près de 1.6%. Cette composante importante du rendement de placement du fonds provient principalement de la progression de valeur des immeubles situés sur l'arc lémanique, région particulièrement attractive économiquement avec des taux de vacance très bas en comparaison nationale. Le taux de perte sur loyers s'élève à 3.8%, contre 6.18% au cours du précédent exercice. Rappelons que ce taux englobe les vacants dits économiques, les pertes d'encaissement, ainsi que les vacants pour cause de première location. Le TER ref (GAV) de 0.67% se situe toujours à un niveau légèrement inférieur à la moyenne des fonds immobiliers cotés et non cotés. Le ratio d'endettement s'est abaissé à 27.81%. La marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) a fortement progressé durant l'exercice, s'établissant à 70.79%, la direction poursuivant sans relâche ses efforts de maîtrise des charges des immeubles.

Commentaire du gérant du fonds

Durant le premier trimestre 2022, le fonds a effectué ses transactions à un rythme soutenu, puisque le fonds a pu concrétiser 5 nouvelles acquisitions, dont 3 par apports en nature, pour une valorisation totale de plus de CHF 100 millions.

Le premier achat porte sur deux immeubles commerciaux sis rue du Lac 22-24B à Renens (VD), l'un étant entièrement rénové en 2014 et loué à une pluralité de locataires de premier ordre, alors que le second est sujet à un projet de développement de nouveaux logements. Ces biens se situent au centre de Renens, dans une zone à vocation résidentielle, avec vue sur le lac.

Le deuxième objet est un immeuble résidentiel sis avenue de France 45 à Monthey (VS). Ce bâtiment construit en 2010 est situé en plein centre de la ville.

La troisième acquisition concerne un bien résidentiel sis rue de Vevey 109 à Bulle (FR). L'intérêt de cet immeuble réside dans sa centralité et son potentiel constructible sur la parcelle.

L'objet suivant concerne un immeuble résidentiel situé au cœur de la ville de Sion, rue du Scex 49 (VS). Celui-ci est composé de 52 appartements et 5 surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Pour conclure, 5 immeubles entièrement rénovés entre 2014 et 2019, sis chemin des Noutes 1-19 à Crissier (VD), ont été acquis par le fonds. Ces objets, totalisant 150 appartements, bénéficient d'une excellente localisation en périphérie lausannoise, proche des transports et de nombreux commerces. Ils disposent d'une réserve locative particulièrement attractive.

Grâce à ces transactions de haute qualité, le fonds améliore encore son assise en vue de pouvoir envisager sereinement son entrée en bourse.