







Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

## **Sommaire**

Introduction	
Organisation	4
Description du fonds	5
Message du CEO	7
Le fonds en bref	8
Durabilité	
Rapport de durabilité	11
Ygiena: une vision à long terme	13
Rapport de gestion 2021-2022	
Rapport de gestion	15
Présentation des comptes et données financières	
Indications sur les affaires d'une importance particulière	25
Informations des 3 derniers exercices	25
Compte de fortune	26
Compte de résultat	27
Inventaire des dettes	28
Remboursements de dettes durant l'exercice	30
Événements postérieurs à la date du bilan	30
Liste des achats et ventes	31
Annexes	32
Portefeuille des immeubles sous gestion	
Composition du parc immobilier	37
Inventaire des immeubles sous gestion	38
Rapport de l'organe de révision	
Rapport abrégé de la société d'audit	49
Mentions légales	
Impressum et disclaimer	51



## Organisation

ORGANIGRAMME

Direction de fonds

**Cronos Finance SA** 

Chemin de la Damataire 28 1009 Pully

Conseil d'administration de Cronos Finance SA

Richard POCHON, président

Philippe DIESBACH, vice-président

Jusqu'au 14.06.2022

Géraldine BADEL POITRAS, vice-présidente

Dès le 14.06.2022

Pascal ROUX, administrateur délégué

Barbara PROGIN, administratrice

Benjamin DEVAUX, administrateur

Dès le 01.10.2022

**Direction de Cronos Finance SA** 

Pascal ROUX. CEO

Hervé MÜTZENBERG, directeur

Claudio MÜLLER, directeur

Philippe BONZON, directeur

Serge PICHARD, directeur

Christophe ZUCHUAT, directeur

Banque dépositaire

Banque Cantonale Vaudoise SA

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. Zürich

Personnes responsables:

Roxane MONTAGNER

Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Olivia SIGER

Yasmine GHULAM

CBRE (Geneva) SA, Genève

Personnes responsables:

Laurence CORMINBOEUF

Dès le 11 02 2022

Sönke THIEDEMANN

Gérance des immeubles

Bernard Nicod SA. Lausanne

Bulliard Immobilier SA, Granges-Paccot

Jusqu'au 30.06.2022

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genève

De Rham SA, Lausanne

DBS Holding SA, Carouge

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA,

Montreux

Dès le 01.12.2021

Gérances Foncières SA, Fribourg

Privera SA, Lausanne

Jusqu'au 30.06.2022

Publiaz Immobilier SA, Renens

Dès le 15.06.2022

Régie de l'Arc SA, Lonay

Jusqu'au 30.11.2021

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuchâtel

Régie Rytz & Cie SA, Lausanne

Jusqu'au 28.02.2022

Roth Immobilien Management AG, Bienne

Dès le 01.01.2022

RS Servim Sàrl, Lausanne

Dès le 01.10.2021

Société Privée de Gérance SA, Genève

Dès le 01.08.2022



#### **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: le 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 assume la mission de direction de fonds

#### 2022

Le 20 septembre 2022 le Cronos Immo Fund est entré en bourse à la SIX Swiss Exchange.

#### **AUJOURD'HUI**

L'entreprise compte actuellement 31 collaborateurs et les avoirs de sa clientèle sous mandat de gestion et de conseil avoisinent CHF 1.1 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, 6 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 1er mai 2019.

La dernière version du contrat de fonds est entrée en vigueur le 18 novembre 2022. Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds).

La direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises. Elle a aussi pour gageure 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.







«Prendre du recul, faire preuve d'humilité, écouter la voix d'autrui pour entretenir la confiance, celle qui nous guide dans nos choix, nos démarches et nos perspectives.»

PASCAL ROUX
CEO de Cronos Finance SA

### Message du CEO

24 FÉVRIER 2022... QUID APRÈS?

Cette date, historique, a vu le retour de la guerre en Europe. Depuis, les superlatifs n'ont fait que s'accumuler:

Explosion des prix, spécialement des matières premières, retour d'une inflation à deux chiffres, crainte de pénuries rappelant les chocs pétroliers des années '70. L'enthousiasme économique post-Covid a rapidement laissé la place à des perspectives infiniment plus moroses, avec la vraisemblable entrée en récession des pays qui dépendent de l'énergie russe.

### Sur le front financier, c'est pire encore!

Les marchés obligataires ont mis un terme à 40 ans de bull-market. Les actions s'inscrivent en forte régression alors que, sur le front des changes, le franc suisse atteint des niveaux insolites, notamment contre l'Euro et la Livre sterling.

L'immobilier suisse montre un visage contrasté. Si le direct résiste plutôt bien, les fonds de placement ont connu la même déconvenue que les actions. Un recul des cours situé entre -20% et -30% imputable à une considérable diminution des agios. Cet automne, la moitié des fonds immobiliers cotés se sont affichés en disagio. **Du jamais-vu...** 

Dans ce contexte particulièrement hostile, le Cronos Immo Fund a souhaité maintenir son augmentation de capital mais surtout son **introduction en bourse** le 20 septembre dernier. Grâce à un important développement de sa masse sous gestion (CHF 828 millions à la fin de l'exercice 2022), principalement à travers les apports en nature (swap), le Cronos Immo Fund a atteint la taille qui permet d'envisager une introduction à la bourse SIX Swiss Exchange. Nous profitons de remercier nos investisseurs et nos clients qui ont rendu cette opération possible, exactement six années après le lancement de ce fonds.

### Comment considérer l'avenir dans ce contexte si anxiogène?

Maintenir le cap, garder sérieux et rigueur, essentiellement dans le choix de l'acquisition des immeubles et relever les défis qui se présentent à nous, par exemple sur le front énergétique. Le monde de l'immobilier est un gros consommateur d'énergie. En notre qualité de gestionnaire d'un parc immobilier, nous ne resterons pas inactifs dans ce domaine.

Comme l'ont démontré les crises passées, il s'agit de prendre du recul par rapport à des événements sur lesquels nous n'avons que peu de prise. Une seule solution à notre sens: faire preuve d'humilité en sachant ensemble écouter la voix d'autrui, partager nos opinions et entretenir notre confiance.

En 2023, nous souhaitons poursuivre une philosophie identique et entamer une nouvelle année accompagnée de nouvelles émotions, de nouvelles acquisitions, de nouvelles perspectives. Dans un contexte apaisé, nous le pourrons.

#### **Pascal Roux**

CEO de Cronos Finance SA





«Le Cronos Immo Fund est né le 20 septembre 2016. 6 ans jour pour jour se sont écoulés... déjà! L'exercice 2021-2022 est celui de tous les superlatifs. Nous sommes prêts à ouvrir un deuxième chapitre. Entamons-le ensemble!»

HERVÉ MÜTZENBERG Fund Manager de Cronos Immo Fund

### Le fonds en bref

Le 20 septembre 2022 signe la fin du premier chapitre de l'existence du Cronos Immo Fund (CIF). Le fonds a connu une accélération remarquable de sa croissance avec une fortune totale en progression de 62% en un an. Ce succès résulte de l'implémentation réussie de notre stratégie d'apports en nature. À l'aube de ce deuxième chapitre, le CIF représente un véhicule avec lequel il faudra compter dans l'univers des fonds de placement résidentiels cotés en bourse.

CHF **828'753'855.32** 

Fortune totale du fonds

80

Nombre d'immeubles

2003

Nombre d'appartements

19'584 m<sup>2</sup>

Surfaces commerciales

2

Nombre d'immeubles en construction



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

90%

Revenu locatif
théorique\* du fonds
à caractère
résidentiel

\* Selon l'état locatif de septembre 2022



CHF **3.00** 

Dividende prévu

70.44%

Marge EBIT

0.58%

TER Ref (GAV)

1'413'010

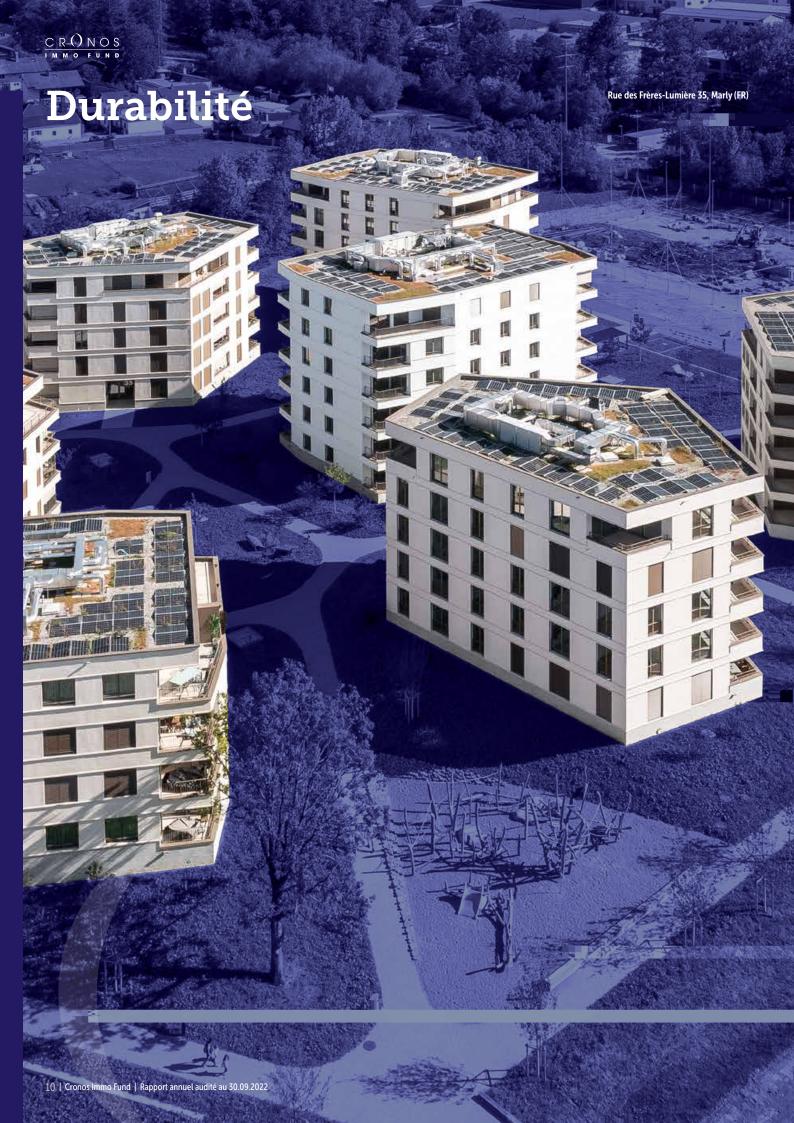
Nombre de parts émises durant l'exercice lors d'apports en nature

66.5%

Proportion de nouvelles parts émises lors d'apports en nature sur l'exercice

3.40%

Taux de vacance de l'exercice 2021-2022



#### Durabilité

2021

Signature par Cronos Finance SA des PRI des Nations Unies

### Rapport de durabilité

Le secteur immobilier est le second plus important émetteur de CO, en Suisse, après celui des transports. En effet, selon l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), le parc immobilier suisse représente environ 45% de la consommation d'énergie, dont 75% est attribué au chauffage. De ce fait, il devient urgent pour Cronos Finance d'assumer ses responsabilités non seulement envers ses investisseurs mais également envers la société et les générations futures.

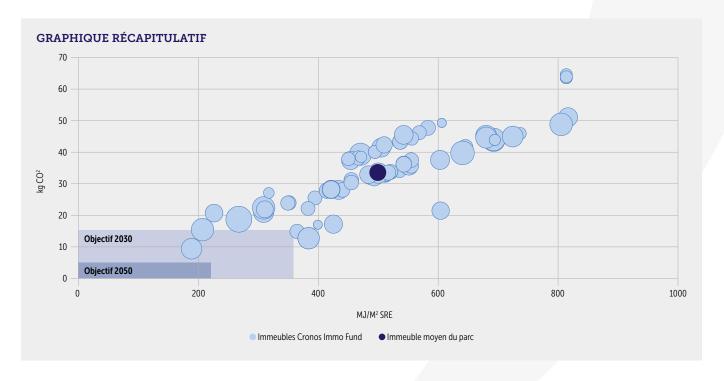
Depuis la fin de l'année 2021, dans ce contexte, Cronos Finance a décidé de se pencher sur la problématique ESG (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) en commençant par une sensibilisation des collaborateurs et un état des lieux de la consommation énergétique du parc immobilier.

Ainsi, deux collaborateurs ont participé à un séminaire Swiss Triple Impact qui leur a permis de se familiariser avec le concept des ODD (Objectifs de développement durable) et des impacts sociaux et environnementaux de Cronos Finance.

En parallèle, Cronos Finance SA est devenue signataire des PRI (Principles for Responsible Investment) des Nations Unies, une initiative lancée par un réseau international indé-

pendant d'investisseurs qui ont défini six principes pour l'investissement responsable. L'objectif est d'améliorer la compréhension de l'impact des activités d'investissement sur les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance et de soutenir les signataires dans leurs décisions d'investissement dans ces domaines. Une collaboratrice a suivi la formation menée par les «PRI Academy».

Nous avons commencé par établir un «état des lieux» de la consommation énergétique du parc immobilier du Cronos Immo Fund. Plus précisément, un rapport de surveillance énergétique a été fourni par la société Signa-Terre SA, grâce à son programme «ImmoLabel». Signa-Terre SA est spécialisée dans la supervision et le contrôle énergétique des bâtiments existants et dans l'accompagnement des maîtres d'ouvrage lors de projets de rénovation/construction. Le taux de couverture du rapport de surveillance énergétique 2022 est de 60.5%. Seuls les immeubles pour lesquels les relevés de consommation thermique et d'électricité sont complets sont pris en compte.



#### Durabilité

### 2021

59 objets1 pris en compte dans les calculs de consommation énergétique pour une SRE (Surface de Référence Énergétique) avec majuscules de 79'895 m<sup>2</sup>

### 2022

78 objets1 pris en compte dans les calculs de consommation énergétique pour une SRE (Surface de Référence Énergétique) de 102'055 m<sup>2</sup>

#### ÉMISSIONS DE CO,



En 2022, les émissions de CO, s'élèvent à 3'192 tonnes. Ramenées au m², les émissions de CO2 atteignent une moyenne de 31.27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Lorsque nous segmentons les émissions par «scope<sup>2</sup>», nous retrouvons les résultats suivants:

Émissions de CO <sub>2</sub>	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
Total en tonnes	3'012	3'192	3'642
Kg par m <sup>2</sup> /SRE	29.51	31.27	35.64

La note globale du parc immobilier est de «C» (sur une échelle de A à G), et la part d'énergie renouvelable (scopes 1 et 2) est de 25.71%.

#### **CONSOMMATION THERMIQUE**



En 2022 la consommation thermique du parc s'élève à 13.25 mio. de kWh. L'IDC moyen s'élève à 488 MJ/m<sup>2</sup>. L'IDC moyen du Cronos Immo Fund est supérieur à la valeur moyenne du parc Signa-Terre SA qui se monte à 383 MJ/m<sup>2</sup>.

#### CONSOMMATION ÉLECTRIQUE



La consommation électrique des communs d'immeuble du portefeuille s'élève à 809'666 kWh pour 2022. Ramenée au m² de Surface de Référence Énergétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 8.08 KWh/m<sup>2</sup> et est inférieure à la consommation du parc Signa-Terre SA qui est de 16.70 kWh/m<sup>2</sup>.

Sur la base de ce «rapport de surveillance énergétique», une planification des travaux de rénovation et des investissements sera effectuée grâce à l'outil «ImmoData-Pro»

#### CONSOMMATION D'EAU



La consommation d'eau nette totale (sans les consommations refacturées à des locataires) du portefeuille s'élève à 154'703 m³ pour 2022. Ramenée au m<sup>2</sup> de Surface de Référence Energétique (SRE), la consommation moyenne du parc s'élève à 1.20m³/m² et est supérieure à la consommation du parc Signa-Terre SA qui est de 0.91 m³/m².

de Signa-Terre SA. La prochaine étape consiste à définir un plan d'action concret basé sur cette planification et une optimisation des coûts/bénéfices.

Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (chauffage à distance, électricité des parties communes) Scope 3: émissions liées à la consommation électrique des utilisateurs

Cronos Immo Fund ne constitue pas un placement durable approuvé par la FINMA assorti d'une politique de placement durable contraignante ou d'une stratégie de placement tenant compte des critères ESG.

<sup>1</sup> Le terme «objet» signifie «entrée d'immeuble»

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)

#### Durabilité

#### YGIENA C'EST:

66

contrats de conciergerie comprenant l'entretien des extérieurs

9

collaborateurs qui seront engagés à plein temps au 1er janvier 2023

7

véhicules

1

local / atelier de plus de 250 m<sup>2</sup> situé à Renens

Une partie de l'équipe d'Ygiena



# Ygiena: une vision à long terme

#### Ygiena, pourquoi?

L'intégration de l'activité de conciergerie au sein de Cronos Finance SA est devenue une nécessité au vu des exigences découlant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG). En effet, ces paramètres incontournables sont examinés par la plupart des investisseurs soucieux de certaines valeurs éthiques:

- la qualité des conditions de travail des collaborateurs et leur rémunération,
- l'utilisation de produits biodégradables au quotidien en considérant:
  - la prévention des risques environnementaux;
  - les émissions de CO<sub>2</sub> et de gaz à effet de serre;
  - le recyclage exemplaire de produits toxiques indispensables cependant à certaines tâches spécifiques.

De ce fait, la fonction et la philosophie liées à l'entretien des immeubles du parc sont tout à fait envisageables et compatibles avec notre vision basée sur le long terme. C'est pourquoi nous avons créé l'entreprise Ygiena SA.

#### Concierges: leurs missions

Les concierges jouent le rôle d'interlocuteurs au niveau de la sociabilité et de la sécurité des résidents. Leur répertoire d'acteurs attentifs est varié:

- veiller au respect du règlement instauré dans l'immeuble,
- se charger de l'entretien des parties communes.
- reconnaître les problèmes techniques entraînant les déperditions énergétiques,
- maintenir la salubrité des locaux ou
- signaler d'éventuels dégâts pouvant générer des interventions très coûteuses.

#### Les avantages pour les investisseurs?

En assumant leurs responsabilités et en remplissant leurs missions, les concierges assurent non seulement une assistance et un confort aux résidents, mais aussi — point important — une optimisation des charges améliorant la rentabilité des immeubles. Leur présence apporte une plus-value aux locataires qui se sentent rassurés, entourés, concernés. Ils peuvent ainsi faire confiance à une entreprise formée de collaborateurs disponibles, professionnels, expérimentés et sérieux.

### 2023, l'année des objectifs et des échanges

Avoir à cœur de développer d'autres services comme:

- promouvoir les démarches proposées par la société on line eeproperty.com qui offre des services à la demande pour optimiser la gestion et les ressources d'un bâtiment (ex.: buanderie collective, espaces communs, intégration de la mobilité douce dans le parking d'un immeuble);
- développer des solutions abordables, économiques, pratiques pour faciliter les transitions énergétiques et domotiques dans les infrastructures existantes;
- créer des partenariats avec des entreprises pour améliorer le quotidien de chacun·e (ex.: système sécurisé pour réception des colis ou des livraisons);
- coopérer avec des Centres médicauxsociaux (CMS), des associations de soins et d'aide à domicile ou d'autres institutions sociales pour soutenir les personnes âgées et/ou à mobilité réduite;
- apprendre à mieux connaître nos locataires et à encourager des échanges constructifs.





## Rapport de gestion

#### SITUATION DES MARCHÉS

#### L'année 2022, l'année des records

Le retour de la guerre en Europe aura induit des conséquences multiples: record d'inflation (pic à 9.1% en juin aux USA, 11.5% en Europe en octobre), volatilité en forte hausse alors que les marchés boursiers, entrés en «bear market», inscrivent des records à la baisse. Une situation plus vue depuis des décennies.

Ces derniers mois ont également marqué un tournant dans l'attitude des banques centrales. Après des années expansionnistes, la politique monétaire est désormais restrictive, et les banques centrales haussent leurs taux directeurs afin de contrer l'inflation. L'ère des taux négatifs a vécu. Ce resserrement monétaire, couplé à une crise énergétique, a eu pour conséquence directe un ralentissement économique mondial.

Même si Joe Biden, Jerome Powell et Janet Yellen ont eu de la peine à l'admettre, les Etats-Unis se trouvaient en récession «technique» au deuxième trimestre. Une situation confirmée par l'évolution des matières premières, en fort recul depuis le mois de juin.

En Europe, c'est pire encore: la plupart des pays européens (l'Allemagne, l'Italie notamment) doivent faire face à leur extrême dépendance au gaz et pétrole russes.

Selon le rapport de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE), la projection de croissance économique a subi la plus forte révision à la baisse pour l'année 2023, passant de 1.6% à 0.3%.

La Suisse semble évoluer hors de cette tendance avec un taux d'inflation relativement bas (pic à 3.5% en août) pour une croissance économique toujours robuste (2% attendu pour 2022). La récession devrait être évitée en 2023.

Le franc suisse (CHF) s'est quant à lui significativement apprécié et valorisé face à toutes les monnaies, à l'exception du dollar des Etats-Unis (USD), plus ferme encore cette année.

Depuis la création de l'indice SWIIT en 1995, l'univers des fonds cotés a connu sa plus mauvaise année. Il faut cependant rappeler que ce repli fait suite à trois excellentes années.

En premier lieu, les pertes sont imputables à une diminution des agios. Ensuite, cette classe d'actifs souffre de rebalancement au profit du segment obligataire, lequel a vu ses rendements se reconstituer.

Précisons que ce sont principalement les fonds à caractère «commercial» qui ont souffert, les agios passant même sous la barre du 0%.

Concernant ce type de placement, nous restons cependant positifs pour les raisons suivantes:

- Cette classe d'actifs constitue une bonne protection contre l'inflation.
- Les rendements (dividendes) restent résilients (en moyenne 2.8%).
- En Suisse, cela fait 20 ans que le taux de vacance n'avait plus baissé de manière aussi marquée en l'espace d'un an.
- Le flux migratoire attendu va battre des records en 2022.

Le conflit en Ukraine a eu l'effet d'un électrochoc, spécialement auprès de tous ceux qui pensaient que l'Europe était préservée de la guerre. A l'évidence, cet événement historique modifiera l'ordre mondial pour les décennies à venir.

Sous l'angle boursier, ce contexte anxiogène a eu pour effet de provoquer un sentiment pessimiste poussé à l'extrême, entre autres parce que les risques de pénurie effraient. Les ratios «bullish-bearish» ont atteint des seuils extrêmes.

L'année 2023 rimera vraisemblablement avec «récession». Cette situation de ralentissement planétaire devrait au moins réduire la pression à la hausse sur les taux d'intérêt. Compte tenu du niveau d'endettement des Etats, il s'agit de prendre cette possible décrue des taux comme une bonne nouvelle. En outre, l'inflation devrait refluer mais se stabiliser au-dessus de l'objectif à long terme des banques centrales. Gageons que l'année 2023 apportera un peu plus de sérénité et moins de volatilité.

### Rapport de gestion 2021-2022

3.5%

Inflation contenue en Suisse en comparaison avec l'Europe et les USA (Pic d'août 2022)

#### Rapport de gestion 2021-2022

1.31%

Baisse du taux de vacance en Suisse de 1.72% à 1.31% entre fin 2020 et juin 2022

Source: statistiques de l'Office fédéral de la statistique (OFS)

#### STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT Objectifs: protection et pérennité

Le fonds investit dans des immeubles résidentiels en Suisse romande, bâtis ou à construire, situés en milieu urbain. Détenus en propriété directe, ils présentent soit un rendement régulier à long terme (core), soit un potentiel de valorisation (value-added). Les objectifs stratégiques du fonds en matière d'investissement et de gestion sont la protection du patrimoine à long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds.

#### Région lémanique: l'immobilier résidentiel

Les immeubles recherchés ont une taille moyenne de CHF 10 à 20 millions et affichent un rendement d'environ 4% à 5% brut. Le fonds axe ses acquisitions sur l'immobilier résidentiel en raison de son caractère défensif avec un seuil minimum de 85% des actifs totaux. La qualité des localisations est également un critère essentiel de sélection avec une forte emphase sur la dynamique région lémanique.

#### Plus-value: diversification des actifs

Le gestionnaire vise également à diversifier son allocation sur différentes stratégies de niche à fort potentiel. Dans ce contexte, le fonds recherche des logements protégés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite, des logements pour étudiants ainsi que des logements à loyer abordable en partenariat avec des collectivités publiques. Il acquiert sur opportunités des immeubles commerciaux présentant un potentiel de développement résidentiel, ou extrêmement bien situés, et loués à des locataires de premier ordre, pour autant que le rendement présente une prime de risque suffisamment attractive.

#### MARCHÉ IMMOBILIER

La croissance de la population en Suisse poursuit son évolution positive à un rythme soutenu. Durant l'année 2021, l'effectif des personnes résidentes dans notre pays a augmenté de quelque 68'500 unités. Compte tenu de la situation de guerre en Ukraine et de l'arrivée de nombreux réfugiés en provenance de ce pays, tout porte à croire que cette majoration sera bien plus importante en 2022, pour dépasser aisément la barre des 100'000 nouveaux habitants.

#### Construction: ralentissement notoire

Toutefois, malgré cette évolution démographique favorable et le besoin accru de logements, on observe un ralentissement

notoire de l'activité de construction d'immeubles destinés à la location. En effet, les prix des terrains toujours plus élevés orientent les promoteurs immobiliers vers la commercialisation de leurs projets en PPE dont la demande est toujours très forte et les marges plus rémunératrices. Par ailleurs, les coûts de construction ont massivement renchéri, d'abord suite à la pandémie de COVID-19 en 2020, puis du conflit en Ukraine, sous les effets conjugués de problèmes d'approvisionnement des matériaux, de l'escalade des coûts énergétiques, et de pénurie de main-d'œuvre. Les rendements des locatifs à construire subissent de plein fouet ces deux phénomènes qui réduisent leurs perspectives de rendement, alors que ceux-ci devraient plutôt croître dans une période de taux d'intérêt haussiers.

#### Propriétaires et locataires: trouver un juste équilibre

L'appétit des investisseurs institutionnels pour la construction ou l'achat d'objets neufs s'en retrouve ainsi allégé, d'autant plus que la part des placements immobiliers dans les portefeuilles des institutions de prévoyance s'est au mieux stabilisée, voire réduite au cours de cette année 2022 afin de respecter les limites maximales d'allocation suite à la forte chute des actions et aux rebalancements de portefeuilles. S'agissant du taux de logements vacants, la baisse observée en 2021 se poursuit puisqu'au 1er juin 2022, il s'établissait à 1.31% selon les statistiques de l'Office fédéral de la statistique (OFS), alors qu'il se situait encore à 1.72% fin 2020. Cette baisse sensible des logements disponibles sur le marché, combinée à la diminution de l'offre de nouveaux logements et à l'accroissement de la demande attendue avec la forte expansion du nombre de résidents, est annonciatrice d'une prochaine tension sur les loyers. En ce moment, le pouvoir d'achat des habitants subit de fortes attaques avec l'intensification des prix de l'énergie, des coûts de la santé et des produits alimentaires. Cela limitera leur capacité à supporter de futures augmentations de loyers. Un juste équilibre devra être trouvé entre propriétaires et locataires.

#### COMPTE DE FORTUNE

La fortune totale du fonds s'est fortement amplifiée durant l'exercice pour passer à CHF 828.75 millions, soit une croissance de 62% en l'espace d'une année. Cette progression est la résultante importante d'apports en nature réalisés avec des propriétaires



privés. En effet, ces apports en nature ont représenté 19 transactions, pour un volume d'objets achetés de CHF 215.5 millions et 1'413'010 nouvelles parts émises. Ce type de transactions entièrement hors marché permet au fonds d'acquérir des objets à des conditions attractives, à la satisfaction des deux parties puisque les propriétaires vendeurs réinvestissent immédiatement leurs fonds propres dans une catégorie de placements comparable, en optimisant leur fiscalité, en simplifiant leurs futures démarches successorales, et en s'épargnant justement les contraintes de la gestion d'immeubles.

Le coefficient d'endettement s'élève à un niveau de 26.85% à la clôture, avec une dette hypothécaire totale de CHF 221.32 millions, contractée à un taux hypothécaire moyen pondéré de 1.04%.

Durant l'exercice, deux augmentations de capital ordinaires se sont déroulées avec succès, l'une avec l'émission de 222'477 parts au 1er octobre 2021 et la seconde avec l'émission de 489'289 nouvelles parts au 8 septembre 2022.

La valeur nette d'inventaire par part s'établit à CHF 109.20, soit en progression de CHF 0.60 par rapport à l'année précédente. Cette évolution est conforme à la situation du marché et un contexte de tension sur les taux d'intérêt.

La fortune nette du fonds s'élève à CHF 596.27 millions, contre CHF 362.35 millions un an auparavant, en progression de 64.5% au cours de ce dernier exercice.

#### COMPTE DE RÉSULTAT

Les revenus locatifs ont progressé de 46% pour se monter à CHF 26.98 millions. Cet essor illustre l'évolution significative du parc au cours de l'exercice écoulé ainsi que la poursuite du travail de valorisation des immeubles permettant de porter progressivement les loyers à leurs niveaux de marché. La quote-part de perte sur loyer demeure contenue à 3.48%, illustrant le caractère résidentiel et prudent des investissements du fonds.

Les revenus totaux s'élèvent à CHF 32.74 millions, et comprennent en sus des loyers, des intérêts intercalaires pour CHF 0.26 millions sur les constructions en cours, ainsi qu'une participation des souscripteurs aux revenus nets courus de CHF 5.28 millions. Celle-ci est perçue lors des deux émissions de capital ordinaires et lors des émissions consécutives aux apports en nature. La charge d'intérêts hypothécaires de CHF 1.49 million a été particulièrement bien maîtrisée durant l'exercice puisqu'elle n'évolue que de 18.9% par rapport à l'exercice précédent. Le taux moyen pondéré des engagements hypothécaires se place à

Rue Krafft 7, 9 et Rue du Molage 19, 21, Aigle (VD)

46%

Progression des revenus locatifs par rapport à l'exercice précédent

#### Rapport de gestion 2021-2022

### **CHF 17.08** millions

Résultat net de l'exercice

Évolution du chantier de la Place du Métral 4, Thônex (GE), (12 novembre 2019 à gauche, 3 octobre 2022 à droite)

1.04%. Il faut s'attendre à une légère ascendance de ce taux durant les prochains exercices compte tenu de la récente hausse des taux d'intérêt du marché. Néanmoins, le scénario que nous privilégions en la matière plaide en faveur du maintien d'une proportion majoritaire d'engagements hypothécaires à court terme basés sur le Saron (60% des engagements hypothécaires totaux à la clôture de l'exercice sous revue). Les charges d'entretien et de réparations de CHF 2.85 millions sont bien maîtrisées et en ligne avec notre budget. Il convient de préciser à ce sujet que nous réalisons l'intégralité de nos travaux d'entretien courant et de rénovation sous la conduite de notre équipe interne de gestion immobilière. nous permettant d'assurer ainsi une réalisation optimale en termes de délais, prix et qualité. La charge d'impôt sur le revenu et la fortune s'est fait sentir de manière importante à la suite de la forte escalade des actifs immobiliers du fonds en cours d'exercice. Le crescendo massif de cette charge fiscale à CHF 4.44 millions (plus 59% par rapport à l'exercice précédent) est due essentiellement à la part d'impôt sur la fortune frappant les nouveaux immeubles acquis par le fonds sur l'entier de l'exercice. Le résultat net avant la prise en compte des gains en capitaux affiche une belle progression de 83% à CHF 17.08 millions. Une habitation sise à Villars-sur-Glâne, route de Moncor 17-19, a été vendue le 3 janvier 2022, ce qui a notamment permis de générer un gain en capital net de CHF 0.3 million. Le résultat disponible pour être réparti, soit CHF 16.74 millions permettra la distribution d'un dividende total de CHF 3.00 par part,

provenant des revenus ordinaires à hauteur de CHF 2.80 et de gains en capitaux à hauteur de CHF 0.20.

Le rendement de placement s'élève quant à lui à 3.21%, avec un rendement sur distribution de 2.61%. A noter que ce rendement de placement est fortement impacté par la croissance importante du parc immobilier au cours de l'exercice. En effet, des frais d'acquisition sur les nombreux achats de l'exercice ont limité la hausse de valeur nette d'inventaire du fonds.

#### **CONSTRUCTIONS RÉALISÉES ET EN COURS**

Conformément à sa stratégie, l'équipe de gestion met un accent tout particulier au rajeunissement du parc immobilier du fonds, dans le but de maintenir un sain équilibre entre des immeubles anciens, mais présentant un potentiel de valorisation important, et des neufs ou récents nécessitant peu de frais d'entretien ces prochaines années. Dans cette optique, 5 immeubles neufs ont été livrés au fonds durant l'exercice sous revue:

#### Fin janvier 2022: Thônex (GE), place du Métral 4

Le fonds participe à la première étape de l'important projet Belle-Terre situé dans le canton de Genève. Celle-ci prévoit la réalisation d'environ 670 logements ainsi que des commerces et services de proximité, un groupe scolaire avec des salles polyvalentes et des salles de sport, de vastes espaces publics, le tout organisé autour d'un mail central agrémenté de 180 arbres de haute-tige. Le projet s'inscrit dans une





démarche environnementale forte. Pour favoriser la biodiversité, 50% des surfaces sont dédiées à la nature avec la plantation de plus de 450 arbres et la création d'une forêt participative. Grâce à la géothermie et aux panneaux solaires, le quartier est alimenté à 90% par des énergies renouvelables. Des noues, des toitures végétalisées et d'importantes surfaces perméables optimisent le cycle de l'eau. Les phases suivantes prévoient la réalisation des autres pièces urbaines. Le potentiel total est d'environ 2'400 logements d'ici à 2030. Le bâtiment comprend 62 appartements de 2 à 6 pièces répartis sur 7 niveaux, 3 surfaces de vente et 150 places de parking souterrain. Situé en zone de développement. il bénéficie du standard THPE (très haute performance énergétique). Détenu en droit distinct et permanent (DDP), il propose des logements abordables. Le niveau des loyers est contrôlé selon le régime genevois HLM durant une période de 20 ans. L'investissement total du fonds se monte à CHF 26'228'026.-, alors que sa valeur de marché est estimée à CHF 28'298'000.-. L'immeuble est désormais entièrement loué, à l'exception de certaines places de parc qui trouveront preneurs lors de l'avancement du projet.

#### Fin mars 2022: Marly (FR), rue des Frères-Lumière 35

Par cet investissement, le fonds participe à la création d'un nouvel écoquartier mixte d'envergure aux portes de Fribourg. Premier quartier écologique de ce canton - bénéficiant de la certification One Planet Living du WWF et de la certification SEED Next

Generation Living - ce site de 13.5 hectares offrira à long terme des logements pour environ 2'500 habitants. La première phase de ce projet, livrée en 2022, comporte 353 logements, des surfaces d'activité ainsi qu'un centre commercial de proximité, une piscine couverte et des services dédiés. Le bâtiment du fonds comprend 15 appartements de 2, 3 et 4 pièces répartis sur 5 niveaux et 15 places de parking souterrain. L'investissement total du fonds se monte à CHF 9'052'812.-, alors que sa valeur de marché est estimée à CHF 8'430'000.-. L'immeuble était entièrement loué dès sa mise en exploitation.

#### 15 août 2022: Genève (GE). chemin Ella-Maillart 10

Dans le quartier extrêmement bien situé des Eaux-Vives qui bénéficie d'une excellente desserte aux réseaux de transports publics et privés: le bâtiment comprend 35 appartements de 3, 4 et 5 pièces répartis sur 6 niveaux ainsi que 60 m² de dépôts et 25 places de parking souterrain. Les appartements au rez-de-chaussée disposent de terrasses avec jardins. L'immeuble, situé en zone de développement, bénéficie du standard THPE (très haute performance énergétique). Détenu en droit distinct et permanent (DDP), il propose des logements abordables. Le niveau des loyers est contrôlé selon le régime genevois de l'habitat mixte (HM) durant une période de 25 ans. L'investissement total du fonds se monte à CHF 17'914'250.-, alors que sa valeur de marché est estimée à CHF 18'897'000.-. L'immeuble était entièrement loué dès sa mise en exploitation.



139

Nombre d'appartements neufs livrés en 2021-2022



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Nombre de constructions en cours

#### Kerzers (FR), Oelegasse 74a et Fully (VS), chemin du Midi 4

Les deux dernières bâtisses neuves, livrées au fonds durant l'exercice écoulé. comptent au total 27 appartements, entièrement loués.

#### **CONSTRUCTIONS EN COURS**

Au cours de l'exercice sous revue, le fonds a fait l'acquisition de deux terrains avec des autorisations de construire en force:

#### Crissier (VD), route de Bussigny 2

Cette future réalisation donnera naissance à 3 bâtiments totalisant 57 appartements protégés (personnes âgées et/ou à mobilité réduite) sur 3'123 m<sup>2</sup>, 4 surfaces de vente et des bureaux sur 1'522 m², des dépôts sur 510 m² ainsi qu'un parking souterrain de 70 places. Le chantier commencera en janvier 2023. S'agissant des appartements protégés, un bail commercial triple net de 20 ans a été conclu avec un exploitant de premier ordre. Un emplacement qui est privilégié, à proximité immédiate de la gare CFF de Renens et du tracé du futur Tramway lausannois reliant la capitale vaudoise aux Communes de Prilly, Renens et Crissier.

#### Bulle (FR), secteur La Tour-de-Trême, impasse Verte 11

Situation dans un quartier au fort potentiel d'évolution et de croissance. Les principaux commerces se trouvent à moins de 500 mètres de l'immeuble. Les accès autoroutiers et les transports publics sont avoisinants, le terrain étant près de la gare en cours de construction de la ligne de train régional reliant Broc à Berne. Cet objet comptera 15 appartements de 2 à 5 pièces ainsi qu'un parking souterrain de 24 places.

Ces deux projets immobiliers répondront à des normes sévères en matière de développement durable. Les bâtiments seront notamment dotés de panneaux solaires photovoltaïques. Ils seront chauffés au moyen de pompes à chaleur alimentées par des sondes géothermiques.

#### PROJETS EN DÉVELOPPEMENT Le Mont-sur-Lausanne (VD), **Montenailles**

Le fonds a conclu l'achat d'un terrain conditionné à l'obtention d'un permis de construire, en vue de la réalisation d'un immeuble de 12 appartements de 3 et



Impasse verte 11, La Tour-de-Trême (FR)

4 pièces pour une surface totale de 988 m² ainsi qu'un parking souterrain de 9 places intérieures et 8 places extérieures. La situation de cette parcelle aux portes de Lausanne, sur un emplacement à l'abri des nuisances tout en étant prochainement bien desservi par les transports publics, sera très appréciée de ses futurs habitants.

#### Lausanne (VD), avenue de Tivoli 12-14

Ce projet, sur lequel l'équipe de gestion travaille déjà depuis plusieurs années, va enfin pouvoir être mis à l'enquête d'ici fin 2022. Il s'agit de procéder à la démolition des bâtiments existants comportant 2 petites surfaces de vente, 6 appartements et des ateliers-dépôts, afin d'y ériger un nouvel immeuble composé comme suit: 39 appartements, une crèche et un tearoom répartis sur une surface totale nette de près de 2'000 m². L'emplacement est absolument exceptionnel au centre-ville de Lausanne, à deux pas des commodités et transports publics. La qualité architecturale de ce projet parfaitement intégré dans son environnement urbain sera de premier ordre. En effet, une promenade végétalisée connectera l'Avenue de Tivoli au Vallon du Flon. Un jardin à disposition des habitants et des enfants de la crèche complètera les aménagements extérieurs. La proximité du centre-ville et des transports publics favorisera la mobilité douce sans voiture. Vers l'Avenue de Tivoli, un café et sa terrasse animeront la façade du bâtiment et offriront aux résidents et aux habitants un lieu de partage et de rencontre. Des appartements de petite taille à loyer attractif séduiront de jeunes étudiants ou des séniors actifs. Nous espérons pouvoir démarrer les travaux à l'été 2023.

#### **ACQUISITIONS** D'IMMEUBLES EXISTANTS

Au cours de cet exercice, le fonds a réalisé 28 acquisitions d'immeubles construits pour un volume total de CHF 284.42 millions. Parmi ceux-ci, 19 transactions ont fait l'objet d'apports en nature pour un montant total de CHF 215.51 millions.

23 des immeubles acquis, qui totalisent CHF 241.68 millions, sont des immeubles résidentiels classiques répondant pleinement aux critères d'investissement du fonds. A noter parmi ceux-ci:

#### Crissier (VD), chemin des Noutes 1-19

Le fonds a pu acquérir 5 immeubles totalisant 150 appartements de 2 et 3 pièces et 76 places de parc extérieures, qui ont bénéficié d'une rénovation complète entre 2014 et 2019: isolation périphérique, fenêtres et stores, toiture, ferblanterie, installations sanitaires, électriques et de chauffage, balcons, sans oublier l'intégralité des appartements. La localisation est particulièrement intéressante dans la dynamique région de l'Ouest lausannois, non loin du centre-ville et de la gare de Renens, tout en bénéficiant d'une belle tranquillité et d'agréables espaces verts. Le fonds a investi un montant de CHF 57 millions au moyen d'un apport en nature contre la remise de 298'058 parts et la reprise de dettes hypothécaires à hauteur de CHF 18.88 millions. L'état locatif se monte à CHF 2'150'700.-, pour un rendement brut de 3.77%. A noter que les loyers des appartements après travaux sont contrôlés jusqu'au départ des locataires en place. Une importante réserve locative existe puisque les loyers moyens se situent actuellement à CHF 252.-/m².

Rapport de gestion 2021-2022

28

Nombre d'immeubles, acquis durant l'exercice

Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)



#### Rapport de gestion 2021-2022

19 transactions ont fait l'objet d'apports en nature pour un montant total de CHF 215.51 millions



#### 3 immeubles à Sierre (VS), chemin de Chantegrive 15-17, 19-21 et rue de Maison-Rouge 30-32

Ces objets, comportant 48 appartements et 46 places de parc extérieures, sont dans un excellent état d'entretien. Ils sont très bien localisés au centre de Sierre, avec de nombreuses commodités à proximité immédiate dont une école. Les appartements sont proposés à des niveaux de loyers très attractifs (CHF 167.-/m²) et sont entièrement loués. Un investissement de CHF 10.3 millions a été consenti pour un état locatif de CHF 523'110.-, représentant un rendement brut de 5.08%. A noter que la région bénéfice d'un nouveau facteur d'attractivité qui est le développement du «groupe Lonza» à Viège drainant de nouveaux habitants.

Dans un but de diversification et d'amélioration du rendement moyen du fonds, 4 immeubles commerciaux ont été acquis pour un volume total de CHF 39.54 millions, dont:

#### Yverdon-les-Bains (VD), rue de Neuchâtel 18-20 et ruelle Vautier 5-8-10

Il s'agit d'un îlot d'immeubles d'activités en plein centre-ville, à proximité de la gare CFF et de toutes les commodités. Ils sont loués à une pluralité de locataires de qualité, tels que la commune d'Yverdon-les-Bains, des

cabinets médicaux et dentaires, un centre ophtalmique ou le CHUV. La zone d'affectation est mixte. Des logements peuvent être envisagés à cet emplacement dans le cadre d'un développement futur. L'investissement du fonds se monte à CHF 15'490'000.- pour un état locatif de CHF 786'816.-, et un rendement brut de 5.08%. A l'heure où nous rédigeons ce rapport, le fonds a également conclu l'achat de l'immeuble voisin, sis rue de Neuchâtel 16, représentant le chaînon manquant afin que cet îlot soit entièrement détenu par le fonds.

#### Renens (VD), rue du Lac 22 B et 24

Ces deux bâtiments d'activités situés dans une zone mixte, plutôt résidentielle, de la commune de Renens, surplombent les Côtes de la Bourdonnette et offrent un beau panorama sur le lac Léman. Le premier bâtiment, entièrement rénové en 2014, est occupé par des locataires de premier ordre, alors que le second, actuellement dédié à de la production et des bureaux, est sujet à un projet de réaffectation en logements dans un horizon de 3 à 5 ans. Un montant de CHF 10 millions a été investi par le fonds, pour un état locatif de CHF 594'708.-, et un rendement brut de 5.95%.

Enfin, un immeuble mixte a été acquis pour un montant total de CHF 3 millions.



#### **PERSPECTIVES**

L'entrée en bourse du fonds en date du 20 septembre 2022 marque le début du second chapitre de son histoire. Celle-ci se poursuivra au moins jusqu'à l'atteinte d'un objectif stratégique de croissance qualitative de CHF 1 milliard de capitalisation boursière à l'horizon de l'année 2030.

Les sources de développement futur du fonds sont dans la droite ligne de la stratégie adoptée par l'équipe de gestion, à savoir:

#### Acquisitions d'immeubles

- récents et constructions de nouveaux dans le segment résidentiel;
- résidentiels anciens présentant un bon potentiel de valorisation, à des prix considérant les travaux d'amélioration énergétique à entreprendre sur ces objets;
- commerciaux sur opportunités, dont les rendements ajustés au risque sont suffisamment attractifs, ou qui présentent un potentiel de réaffectation en nouveau pôle résidentiel.

#### Politique de rénovation

Elle est planifiée sur nos immeubles les plus anciens en vue de réduire l'empreinte carbone du parc.

#### Création de valeur

Elle est accomplie grâce au travail à réaliser sur les objets existants, comme des surélévations (projet en cours à l'avenue Vinet 21 à Clarens), des aménagements de combles (deux appartements réalisés à Fribourg, Champ-des-Fontaines 2-4) ou des démolitions/reconstructions (projet en cours à Lausanne, Tivoli 12-14).

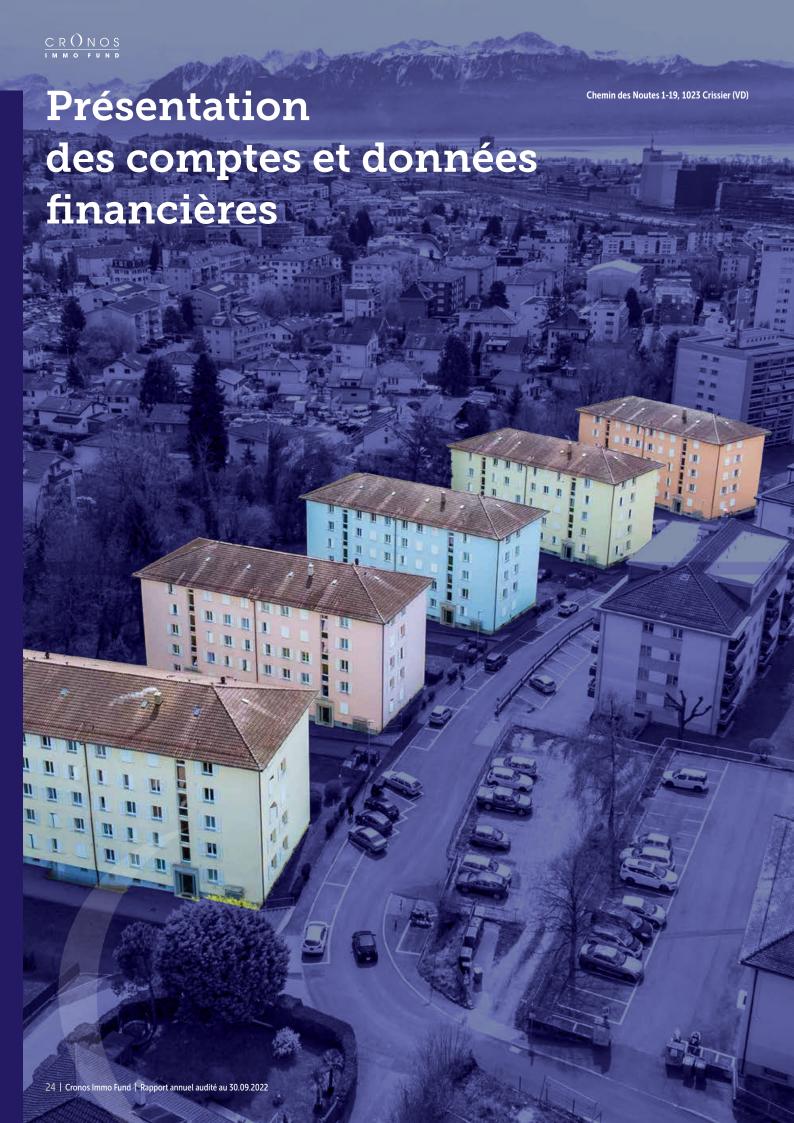
La stratégie d'acquisition d'immeubles par apports en nature pourra se poursuivre avec le succès obtenu jusqu'à ce jour. En effet, les nouveaux prospectus et contrat de fonds, publiés en date du 18 novembre 2022, prévoient la possibilité d'effectuer des apports en nature, en sus d'émissions de capital ordinaires, et ce malgré la cotation du fonds à la SIX Swiss Exchange.

En vue de réduire le taux d'endettement et de permettre le financement des constructions et acquisitions en cours, une augmentation de capital ordinaire d'une nouvelle part pour vingt anciennes a été libérée en date du 16 décembre 2022.

Rue du Lac 22 B et 24, Renens (VD)

### 1 milliard

de capitalisation boursière: objectif stratégique de croissance qualitative





## Indications sur les affaires d'une importance particulière

#### ÉMISSION DE CAPITAL

Durant la période écoulée, 2'124'776 nouvelles parts ont été émises, dont 1'413'010 par apports en nature.

#### MODIFICATION DU CONTRAT DE FONDS DE PLACEMENT

En date du 9 août 2022, la FINMA a approuvé les modifications du contrat de fonds de placement de Cronos Immo Fund, publiées le 14 juin 2022 sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch. Les modifications concernent en particulier l'ouverture du cercle des investisseurs comme suit:

Cercle précédent des investisseurs: Investisseurs qualifiés



Nouveau cercle des investisseurs: Investisseurs non qualifiés

L'entrée en vigueur des modifications du contrat de fonds est intervenue le 20 septembre 2022.

#### COTATION

La cotation du fonds Cronos Immo Fund a eu lieu le 20 septembre 2022.

## Informations des 3 derniers exercices

	Valeur nette d'inventaire					
	d'une part à la fin de la	Nombre	Fortune nette	Distribution	Distribution gain	Distribution
	période comptable	de parts en	du fonds en millions	résultat net par part	en capital par part	totale par part
Date	CHF	circulation	CHF	CHF	CHF	CHF
30.09.2020	106.90	2'691'561	287.84	2.80	0.20	3.00
30.09.2021	108.60	3'337'159	362.35	2.65	0.15	2.80
30.09.2022	109.20	5'461'935	596.27	2.80	0.20	3.00



## Compte de fortune

		70.00.2021
	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
ACTIFS	CIII	CIII
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de		
banques tierces	808'040.00	515'825.67
Immeubles, divisés en :		
- Immeubles d'habitation	680'074'000.00	390'638'000.00
- Immeubles à usage commercial	56'241'000.00	16'767'000.00
- Immeubles à usage mixte	72'618'000.00	68'948'000.00
- Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	15'200'000.00	30'143'000.00
Autres actifs	3'812'815.32	4'281'260.93
Total des actifs	828'753'855.32	511'293'086.60
FONDS ÉTRANGERS		
Engagements à court terme, divisés selon :		
- Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis		
par des hypothèques	132'566'250.00	80'802'500.00
- Autres engagements à court terme	10'105'984.52	7'271'627.37
Engagements à long terme, divisés selon :		
- Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis		
par des hypothèques	88'748'900.00	60'046'250.00
Total des fonds étrangers	231'421'134.52	148'120'377.37
Total des fonds étrangers  FORTUNE NETTE  Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	231'421'134.52 597'332'720.80	148'120'377.37 363'172'709.23
Total des fonds étrangers  FORTUNE NETTE  Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation  Estimation des impôts dus en cas de liquidation	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14	<b>148'120'377.37 363'172'709.23</b> -825'683.55
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds	231'421'134.52 597'332'720.80	
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14	<b>148'120'377.37 363'172'709.23</b> -825'683.55
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution  Solde des mouvements de parts	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45 596'274'217.66	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation Situation au début de la période	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45 596'274'217.66	148'120'377.37  363'172'709.23  -825'683.55  362'347'025.68  287'837'747.00  -8'580'324.00  67'063'145.09  16'026'457.59  362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation Situation au début de la période Nombre de parts émises ¹	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45 596'274'217.66 3'337'159 2'124'776	148'120'377.37 363'172'709.23 -825'683.55 362'347'025.68 287'837'747.00 -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période  Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation Situation au début de la période Nombre de parts émises ¹ Nombre de parts rachetées	231'421'134.52  597'332'720.80 -1'058'503.14  596'274'217.66  362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45  596'274'217.66  3'337'159 2'124'776 0	148'120'377.37  363'172'709.23  -825'683.55  362'347'025.68  287'837'747.00  -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation Situation au début de la période Nombre de parts émises ¹	231'421'134.52 597'332'720.80 -1'058'503.14 596'274'217.66 362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45 596'274'217.66 3'337'159 2'124'776	148'120'377.37  363'172'709.23  -825'683.55  362'347'025.68  287'837'747.00  -8'580'324.00 67'063'145.09 16'026'457.59 362'347'025.68
FORTUNE NETTE Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Estimation des impôts dus en cas de liquidation Fortune nette du fonds  Variation de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de la période Distribution Solde des mouvements de parts Résultat total Fortune nette du fonds à la fin de la période  PARTS Nombre de parts en circulation Situation au début de la période Nombre de parts émises ¹ Nombre de parts rachetées	231'421'134.52  597'332'720.80 -1'058'503.14  596'274'217.66  362'347'025.68 -11'264'654.80 225'321'526.33 19'870'320.45  596'274'217.66  3'337'159 2'124'776 0	<b>148'120'377.37 363'172'709.23</b> -825'683.55

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> dont 1'413'010 nouvelles parts émises lors des 19 apports en nature réalisés durant la période du 01.10.2021 au 30.09.2022

## Compte de résultat

	01.10.2021 30.09.2022	01.10.2020 30.09.2021
REVENUS	CHF	CHF
Loyers (rendements bruts)	26'979'598.55	18'471'588.25
Intérêts intercalaires portés à l'actif	255'954.39	629'419.99
Autres revenus	231'194.26	160'609.77
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus <sup>1</sup>	5'275'453.47	1'533'792.23
Total des revenus	32'742'200.67	20'795'410.24
CHARGES		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	1'492'254.48	1'255'490.42
Entretien et réparations	2'845'167.34	2'439'833.45
Administration des immeubles, divisée en :		
- Frais liés aux immeubles	1'799'136.96	950'764.70
- Frais d'administration	1'015'445.41	681'011.80
Frais d'estimation et d'audit	223'689.60	152'553.94
Impôts fonciers	1'158'468.65	898'634.30
Impôts revenus et fortunes	4'442'000.67	2'787'232.34
Rémunérations réglementaires versées :		
- A la direction	2'162'585.13	2'069'512.01
- A la banque dépositaire	301'199.77	207'940.68
Autres charges	219'242.12	28'835.41
Total des charges	15'659'190.13	11'471'809.05
RÉSULTAT		
Résultat net	17'083'010.54	9'323'601.19
Gains et pertes en capitaux réalisés <sup>2</sup>	301'288.78	389'194.83
Résultat réalisé	17'384'299.32	9'712'796.02
Impôts en cas de liquidation (variation)	-232'819.59	-470'290.55
Gains et pertes en capitaux non réalisés (variation)	2'718'840.72	6'783'952.12
Résultat total	19'870'320.45	16'026'457.59
Utilisation du résultat		
Résultat net	17'083'010.54	9'323'601.19
Gain en capital de la période pouvant être distribué	301'288.78	389'194.83
Participation des souscripteurs au gain en capital de l'exercice précédent	579'459.61	0.00
Report de gain en capital de l'exercice précédent	667'599.64	812'688.06
Report du revenu ordinaire de l'exercice précédent	32'307.93	24'109.69
Distrib. de gains en capitaux de l'exerc. précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-102'889.80	-33'709.40
Distrib. de revenus de l'exerc. précédent aux parts émises avant le paiement du coupon	-1'817'719.80	-471'931.60
Résultat disponible pour être réparti	16'743'056.90	10'043'952.77
Distribution gain en capital	1'092'387.00	500'573.85
Distribution revenus	15'293'418.00	8'843'471.35
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	16'385'805.00	9'344'045.20
Report à nouveau		
Gain en capital	353'071.23	667'599.64
Revenu ordinaire	4'180.67	32'307.93

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> dont participation au revenu de l'exercice précédent des souscripteurs entrés avant la date de paiement du dividende de l'exercice 2020/2021 : CHF 2'098'952

 $<sup>^{\</sup>rm 2}$  dont participation des souscripteurs au gain de l'exercice 2021/2022 : CHF 84'694



## Inventaire des dettes

Taux	Туре	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2022 CHF
Hypothè	ques à co	ourt terme porta	nt intérêt et autre	s engagements garan	tis par des hypothè	ques (moins de 1 an	)
0.72 %	ATF	15.09.2022	17.10.2022	0	13'500'000	0	13'500'000
0.88 %	ATF	20.09.2022	31.10.2022	0	17'650'000	0	17'650'000
0.78 %	ATF	30.09.2022	31.10.2022	0	14'000'000	0	14'000'000
0.81 %	ATF	30.09.2022	31.10.2022	0	14'000'000	0	14'000'000
0.85 %	ATF	30.09.2022	31.10.2022	0	6'250'000	0	6'250'000
0.82 %	ATF	30.09.2022	31.10.2022	0	16'000'000	0	16'000'000
0.79 %	ATF	30.09.2022	31.10.2022	0	16'000'000	0	16'000'000
2.08 %	PH	01.04.2014	02.11.2022	1'700'000	0	0	1'700'000
0.40 %	ATF	01.04.2022	30.11.2022	0	2'000'000	0	2'000'000
1.75 %	PH	31.05.2021	30.12.2022	1'000'000	0	0	1'000'000
2.25 %	PH	01.01.2019	26.02.2023	1'200'000	0	0	1'200'000
1.19 %	ATF	30.09.2022	28.02.2023	0	4'625'000	0	4'625'000
1.35 %	PH	01.07.2021	27.04.2023	1'200'000	0	0	1'200'000
0.49 %	PH	01.05.2020	28.04.2023	4'800'000	0	0	4'800'000
0.05 %	PH	31.05.2022	31.05.2023	0	15'000'000	0	15'000'000
1.25 %	PH	01.04.2014	30.06.2023	1'500'000	0	0	1'500'000
1.00 %	ATF	30.09.2022	30.06.2023	0	2'131'250	0	2'131'250
1.10 %	PH	01.10.2021	29.09.2023	0	26'000	16'000	10'000
			rme portant intéré		20 000	10000	10 000
		nents garantis p					
		ins de 1 an)		11'400'000	121'182'250	16'000	132'566'250
1.73 %	ques à lo PH	16.12.2019	13.01.2024	s engagements garant 3'000'000	0	ques (de 1 à 5 ans)	3'000'000
0.60 %	PH	01.04.2022	31.05.2024	0	8'360'000	0	8'360'000
1.65 %	PH	01.04.2014	08.07.2024	1'700'000	0	0	1'700'000
1.10 %	PH	30.09.2022	31.10.2024	0	100'000	0	100'000
1.85 %	PH	30.09.2022	31.10.2024	0	2'060'000	0	2'060'000
1.90 %	PH	01.10.2020	11.11.2024	800'000	0	0	800'000
1.90 %	PH	01.10.2020	11.11.2024	877'100	0	0	877'100
1.85 %	PH	01.12.2021	31.12.2024	0	2'884'550	27'450	2'857'100
1.35 %	PH	30.09.2022	31.12.2024	0	390'000	0	390'000
1.65 %	PH	30.09.2022	31.12.2024	0	3'019'000	0	3'019'000
1.80 %	PH	30.09.2022	12.01.2025	0	500'000	0	500'000
0.20 %	PH	31.01.2020	31.01.2025	500'000	0	0	500'000
1.48 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	0	2'000'000	0	2'000'000
0.56 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	0	660'000	0	660'000
1.09 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	0	112'500	6'250	106'250
1.48 %	PH	30.06.2022	28.02.2025	0	102'500	6'250	96'250
1.25 %	PH	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	0	0	1'000'000
1.36 %	PH	01.07.2019	31.03.2025	300'000	0	0	300'000
1.83 %	PH	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	0	0	1'272'750
1.95 %	PH	01.04.2022	31.03.2025	0	6'020'000	0	6'020'000
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
1.52 %	PH	01.10.2021	30.06.2025	0	1'240'000	28'000	1'212'000
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
Sous-tota		01.07.2020	01.10.2020	15'949'850	27'448'550	67'950	43'330'450
JUU3-101	ut			10 646 61	27 770 330	0/ 930	-5 550 <del>-</del> 50

## Inventaire des dettes suite

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2022 CHF
Hypoth	èques à	long terme porta	ant intérêt et autres en	gagements garantis	par des hypothèque	s (de 1 à 5 ans)	
Report	page·s p	récédente-s		15'949'850	27'448'550	67'950	43'330'450
1.50 %	PH	30.06.2022	03.11.2025	0	400'000	0	400'000
2.18 %	PH	03.12.2018	21.12.2025	1'039'500	0	22'000	1'017'500
1.99 %	PH	16.12.2019	13.01.2026	7'875'000	0	312'500	7'562'500
1.58 %	PH	01.01.2022	19.01.2026	0	5'194'000	0	5'194'000
1.52 %	PH	01.10.2021	27.02.2026	0	860'000	15'000	845'000
1.80 %	PH	01.12.2021	30.04.2026	0	2'517'000	21'000	2'496'000
1.35 %	PH	30.09.2019	31.01.2027	1'515'000	0	200'000	1'315'000
0.30 %	PH	31.01.2021	31.01.2027	842'500	0	0	842'500
1.25 %	PH	30.09.2022	31.01.2027	0	1'500'000	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	633'750	0	20'000	613'750
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	0	545'800	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	0	4'500'000	0	4'500'000
1.90 %	PH	30.09.2022	30.09.2027	0	372'000	0	372'000
Total d	es hypot	hèques à long te	rme portant intérêt				
		ements garantis	par des	7010051000	4717777	6501450	7515771000
hypoth	eques (d	e 1 à 5 ans)		32'895'000	43'337'350	658'450	75'573'900
Hypoth	oduos à	long terme port:	ant intérêt et autres en	aagamants garantis	nar des hynothèque	s (plus do 5 aps)	
1.55 %	PH	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	o (plus de 3 ans)	2'000'000
1.58 %	PH	01.07.2020	31.05.2029	2'995'000	0	100'000	2'895'000
1.04 %	PH	01.11.2021	31.10.2029	0	4'300'000	0	4'300'000
2.05 %	PH	01.07.2020	31.10.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
1.56 %	PH	16.04.2018	30.06.2031	1'400'000	0	0	1'400'000
1.56 %	PH	16.04.2018	30.06.2031	370'000	0	200'000	170'000
1.72 %	PH	01.10.2021	31.03.2033	0	1'410'000	0	1'410'000
			portant intérêt et	0	1410000	0	1410000
		•	r des hypothèques				
(plus de				7'765'000	5'710'000	300'000	13'175'000
autres		nents garantis pa	portant intérêt et r des hypothèques	40'660'000	49'047'350	958'450	88'748'900
1.04%	Taux moyen pondé		Totaux	52'060'000	170'229'600	974'450	221'315'150

ATF = avance à terme fixe PH = prêt hypothécaire



## Remboursements de dettes durant l'exercice

Taux	Туре	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF
Rembou	rsements	d'hypothèques poi	tant intérêt et autres enga	gements garantis par des hypot	thèques	
2.26 %	PH	01.07.2021	31.10.2021	4'300'000	0	4'300'000
1.25 %	PH	02.02.2018	07.12.2021	567'000	0	567'000
0.59 %	PH	13.01.2020	13.01.2022	3'000'000	0	3'000'000
1.47 %	PH	16.12.2019	13.01.2022	2'000'000	0	2'000'000
1.78 %	PH	01.07.2019	31.03.2022	1'900'000	0	1'900'000
1.10 %	PH	01.02.2021	31.03.2022	3'688'750	0	3'688'750
2.35 %	PH	01.01.2019	27.04.2022	1'673'500	0	1'673'500
0.90 %	PH	01.02.2021	29.04.2022	750'000	0	750'000
0.65 %	PH	01.07.2019	04.06.2022	10'000'000	0	10'000'000
1.00 %	PH	01.02.2021	30.06.2022	1'223'250	0	1'223'250
1.00 %	PH	02.09.2019	30.09.2022	2'186'250	0	2'186'250
1.25 %	PH	30.06.2019	30.09.2022	1'500'000	0	1'500'000
		rsements d'hypotho	èques portant intérêt et hypothèques	32'788'750	0	32'788'750

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 30.09.2021, CHF 33 millions de prêt hypothécaire et CHF 56 millions d'avance à terme fixe ont été remboursés. CHF 52 millions de prêt hypothécaire sont toujours actifs au 30.09.2022.

## Événements postérieurs à la date du bilan

#### Émission de capital

Entre le 1er octobre 2022 et la date de publication du rapport, 273'096 parts ont été souscrites dans le cadre d'une émission de capital ordinaire auxquelles s'ajoute 87'262 parts lors de 3 apports en nature. Ces 360'358 parts ont été émises le 16 décembre 2022.

La vente de l'immeuble du Simplon 22 à Paudex a pris effet au 12 octobre 2022. Dans l'inventaire des immeubles au 30 septembre 2022, c'est le prix de vente qui a été considéré comme valeur vénale.



## Liste des achats et ventes

Canton	Localité	Adresse/Lieu dit	Date	Pri CH
CHATS				
mmeubles	d'habitation			
/aud	Lausanne	Avenue de Sévery - 1		1 1
/aud	Bussigny	Route de l'Industrie 1		1 1
ribourg	Kerzers	O elegasse a 1		1 1
'alais	Sierre	Maison Rouge - / Chantegrive -		1 1
aud /	Signy	Rue des Fontaines 1		1 1
'aud	L'Isle	Route de l'Isle - 1		1 1
/aud	Chavornay	Route d'Yverdon - 1		1 1
'aud	Villeneuve	Chemin du Cabinet 1		1 1
Berne	Bienne	Wilhelm-Kutter-Weg - 1		1 1
'alais	Fully	Chemin de Provence - 1		1 1
'alais	Monthey	Avenue de France <sup>1</sup>		1 1
ribourg	Bulle	Rue de Vevey		1 1
alais	Sion	Rue du Scex 1		1 1
aud aud	Crissier	Chemin des Noutes - 1		1 1
'aud	Lausanne	Chemin Antoine-de-Chandieu		1 1
'alais	Fully	Chemin du Midi		1 1
aud	Renens	Rue de la Mèbre a <sup>1</sup>		1 1
aud	Yvonand	Grand Rue - , Avenue du Temple		1 1
ribourg	Romont	Route du Pré de la Grange <sup>1</sup>		1 1
ribourg	Romont	Route du Pré de la Grange - 1		1 1
Genève	Genève	Chemin Ella-Maillart		1 1
Berne	Brügg	Friedhofweg <sup>1</sup>		1 1
Berne	Berthoud/Burgdorf	O berburgstrasse -		1 1
mmeubles	à usage commercial			
/aud	Yverdon-les-Bains	Ruelle Vautier , Rue de Neuchâtel - 1		1 1
/aud	Renens	Rue du Lac b-		1 1
ribourg	Fribourg	Route du Jura 1		1 1
'aud	Lausanne	Rue de la Tour bis <sup>1</sup>		1 1
	usage mixte			
/aud	Pully	Avenue du Prieuré		· · ·
	<b>âtir, y.c. les bâtiments à d</b> La Tour-de-Trême	<b>émolir et les immeubles en construction</b> Impasse Verte		
ribourg /aud	Crissier	Route de Bussigny		1 1
auu	Crissier	Route de bussigny		
otal des ac	chats			298'448'85
achats par ap	pports en nature. Un second exp	ert du fonds revoit systématiquement le rapport d'évaluation du premier	r expert.	
ENTES				
mmeubles	d'habitation			
ribourg	Villars-sur-Glâne	Route de Moncor -		1000

**Total des ventes** 

6'550'000



### Annexes

Montant du compte d'amortissement des immeubles

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

Montant du compte provision pour réparations futures

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

Montant du compte prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

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

	30.09.2022	30.09.2021
Quote-part de perte sur loyer (perte de produit)	3.48%	3.80%
Cœfficient d'endettement	26.85%	27.81%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.44%	70.79%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (GAV)	0.58%	0.67%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER ref (MV)	0.76%	0.92%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3.38%	4.52%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	2.37%	3.31%
Rendement sur distribution	2.43%	<sup>1</sup> 2.59%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	89.52%	94.85%
Agio/disagio	5.31%	6.81%
Rendement de placement (sur VNI)	3.21%	4.52%
Indices retraités	30.09.2022	30.09.2021
Rendement de placement (retraité des achats de l'exercice)	3.69%	4.43%

#### Performance (dividende réinvesti)

			Cumulative	Période comptable
			depuis la création	du 01.10.2021
	20222	2022	du fonds <sup>3</sup>	au 30.09.2022
Cronos Immo Fund	0.57%	9.17%	37.15%	4.39%
SXI Real Estate® Funds TR	-17.69%	7.32%	19.75%	-16.08%

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> corrigé par rapport au 2.41% présenté dans le rapport annuel au 30.09.2021 (calculé initialement sur le dividende distribué après le 30.09.2021)

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.

#### 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.

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> du 1<sup>er</sup> janvier au 31 octobre

<sup>&</sup>lt;sup>3</sup> du 20 septembre 2016 au 31 octobre 2022



#### 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 11e 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 11e année et la prise en compte des rénovations futures.



### **Annexes** suite

#### Indications relatives aux taux d'escompte et taux de capitalisation des experts chargés des estimations

		Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
Expert	Type de taux	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.52%	3.70%	3.04%	3.16%
CBRE	Taux maximum utilisé pour les évaluations	4.57%	4.62%	4.06%	4.11%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	2.81%	3.21%	2.30%	2.20%
	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.65%	3.61%	3.22%	3.18%
CIFI	Taux maximum utilisé pour les évaluations	3.92%	3.75%	3.47%	3.31%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.37%	3.37%	2.97%	2.97%
	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.76%	3.44%	2.77%	2.94%
JLL	Taux maximum utilisé pour les évaluations	4.60%	3.85%	3.60%	3.35%
	Taux minimum utilisé pour les évaluations	3.35%	3.10%	2.40%	2.60%

#### 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:

٨	1illions de CHF
Achats d'immeubles	11.0
Mandats de construction	4.7

### **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	5.00% de la valeur nette	2.30%
de la directiondu fonds, de la banque dépositaire	d'inventaire des parts	
et/ou des distributeurs en Suisse	nouvellement émises	
Commission de rachat en faveur du fonds,	5.00% de la valeur nette	Aucun rachat
de la direction du fonds, de la banque dépositaire	d'inventaire des parts	n'a eu lieu
et/ou des distributeurs en Suisse	nouvellement rachetées	sur la période

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 § 18 du contrat de fonds):

	Taux maximum	Taux effectif
Commission de gestion de la direction du fonds	1.00% par an	0.45% p.a.
(calculée sur la valeur nette d'inventaire) utilisée pour la direction		
du fonds immobilier, la gestion de fortune et le cas échéant		
la commercialisation du fonds		
Commission de la banque dépositaire	0.05% par an	0.05% p.a.
(calculée sur la valeur nette d'inventaire)		
Frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles,	3.00%	2.90%
dans la mesure où un tiers n'a pas été mandaté pour cela		
(calculés sur le prix d'achat, de vente, respectivement de la valeur		
de l'immeuble échangé)		
Frais et charges liés à l'administration des différents immeubles	6.00%	3.73%
(calculés sur le montant des produits locatifs annuels bruts)		
Frais et charges de construction de bâtiments	3.00%	3.00%
(études de faisabilité, représentation du maître de l'ouvrage)		
calculés sur les montants investis après le versement des honoraires		
usuels aux tiers et mandataires d'émission en faveur de la direction		
du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse		
Frais et charges de rénovations et de transformations de bâtiments	15.00%	15.00%
(développement du projet, suivi de chantier, représentation du maître		
de l'ouvrage) à hauteur d'une commission usuelle pratiquée		
par la société suisse des architectes (SIA) qui tient compte		
de la rémunération de tiers		
Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné	0.50% du montant	0.50%
lors du versement du produit annuel aux investisseurs	brut distribué	

En supplément, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés dans le § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds.







VAUD

# Inventaire des immeubles sous gestion

**LAUSANNE** Chemin de Maillefer 14 ②







туре
Logements   Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV   EL/PR
Vacant: période   sept. 22
Données ESG   Chauffage

	Résidentiel
926 m <sup>2</sup>	(15 log.)   0 m <sup>2</sup>
	CHF 339'009
	CHF 344'704
	CHF 8'149'220
	CHF 8'770'000
	3.93%   4.23%
	1.97%   5.99%
25 6 2 400	Gaz

Gaz 31 6

#### **RENENS** Rue de la Source 5-7 ②



Revenus locatifs CHF 1'057'371	Type	Nesidentiet
tevenus tocutiis	Logements   Commercial	3'553 m² (48 log.)   172 m²
test le setif (EL) appuelisé1 CHE 1'061'707	Revenus locatifs	CHF 1'057'371
itat tocatii (EL) aiiituatise	État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 1'061'707
	Prix de revient (PR)	CHF 21'139'971
Valeur vénale (VV) CHF 24'990'000	Valeur vénale (VV)	CHF 24'990'000
Ratio: EL/VV   EL/PR 4.25%   5.02%	Ratio: EL/VV   EL/PR	4.25%   5.02%
/acant: période   sept. 22 0.58%   -%	Vacant: période   sept. 22	0.58%   -%
Données ESG   Chauffage   ■ 9 A ≥ 368  PAC	Données ESG   Chauffage	9 A ≥ 368  PAC

Type

#### **RENENS** Rue du Lac 22b-24



Com	mercial
115 m <sup>2</sup> (- log.)   4	'261 m <sup>2</sup>
CHF 3	383'912
CHF 5	93'028
CHF 10'7	718'404
CHF 10'0	010'000
5.92%	5.53%
2.89%	3.72%
9 15 B ≥ 247 B	Gaz

#### **RENENS** Rue du Midi 11



#### **SIGNY Rue des Fontaines 9**



AND DESCRIPTION OF THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NOT THE PERSON NAMED IN COLUMN TWO IS NAMED	
Résidenti	
936 m <sup>2</sup> (9 log.)   0 m <sup>2</sup>	
CHF 300'300	
CHF 337'320	
CHF 7'311'243	
CHF 7'440'000	
4.53%   4.61%	
2.80%   1.67%	
Gaz	

## **VEVEY** Boulevard Paderewski 10



Type		Résidentiel
Logements   Commercial	966 m² (18 log.)   0 m²	
Revenus locatifs	CI	HF 231'562
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CI	HF 244'122
Prix de revient (PR)	CHI	4'712'837
Valeur vénale (VV) CHF 5'053		5'053'000
Ratio: EL/VV   EL/PR 4.83%   5		3%   5.18%
Vacant: période   sept. 22	3.84%   -%	
Données ESG   Chauffage	35	Mazout

# **VEVEY** Rue des Communaux 31 et



	Mixte
2'234 m² (32 log.)   1	'229 m <sup>2</sup>
CHF 1'	246'035
CHF 1"	262'040
CHF 34'4	403'706
CHF 33'0	090'000
3.81%	3.67%
1.31%	2.07%
<b>25</b> 🕒 🖺 412 🕒	Gaz

#### **VEVEY** Rue des Communaux 8



Résidentiel
1'327 m² (17 log.)   0 m²
CHF 313'230
CHF 330'222
CHF 7'927'529
CHF 7'695'000
4.29%   4.17%
4.09%   -%
Électrique

**VILLENEUVE** Chemin du Cabinet 3 2



	Résidentiel	
	972 m <sup>2</sup> (9 l	og.)   0 m <sup>2</sup>
	CH	F 173'333
	СН	F 210'984
	CHF	5'535'472
	CHF	5'471'000
	3.86	5%   3.81%
	1.72	2%   2.28%
<b>30</b> G	<b>≧</b> 476 <b>□</b>	Gaz

#### **YENS** Grand-Rue 40-44



Туре	Résidentiel
Logements   Commercial	886 m² (10 log.)   0 m²
Revenus locatifs	CHF 191'296
État locatif (EL) annualisé <sup>1</sup>	CHF 192'576
Prix de revient (PR)	CHF 4'089'752
Valeur vénale (VV)	CHF 4'109'000
Ratio: EL/VV   EL/PR	4.69%   4.71%
Vacant: période   sept. 22	0.66%   0.50%
Données FSG   Chauffage	48

#### **YVERDON-LES-BAINS** Rue de Chamblon 11



	Résidentiel
1'875 m² (2	4 log.)   0 m <sup>2</sup>
	CHF 334'658
	CHF 343'501
C	HF 7'782'430
C	HF 7'860'000
4	1.37%   4.41%
1	47%   2.73%
3 17 B ≥ 204 B	Mazout

#### **YVERDON-LES-BAINS** Rue des Philosophes 65-67 et 69-71



	Résidentiel
3'168 m² (46	log.)   0 m <sup>2</sup>
CI	HF 644'698
CI	HF 662'768
CHF	15'659'395
CHF	15'499'000
4.2	28%   4.23%
1.8	35%   2.16%
33 C 🖺 528 D	Gaz

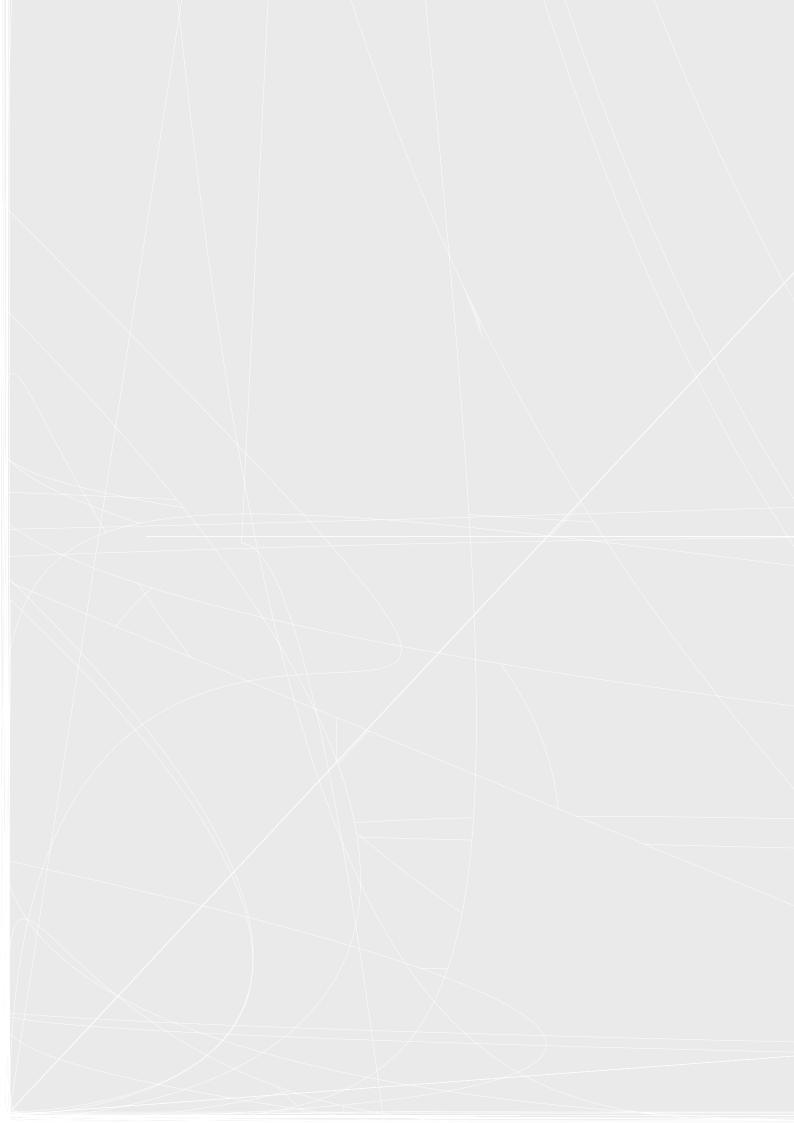
# **YVERDON-LES-BAINS** Ruelle Vautier 5-8-10 et Neuchâtel 18-20



Commerc	ial
0 m <sup>2</sup> (- log.)   4'897	m²
CHF 547'5	85
CHF 795'7	98
CHF 16'096'5	71
CHF 15'260'0	00
5.21%   4.9	4%
7.14%   1.4	9%
C	az







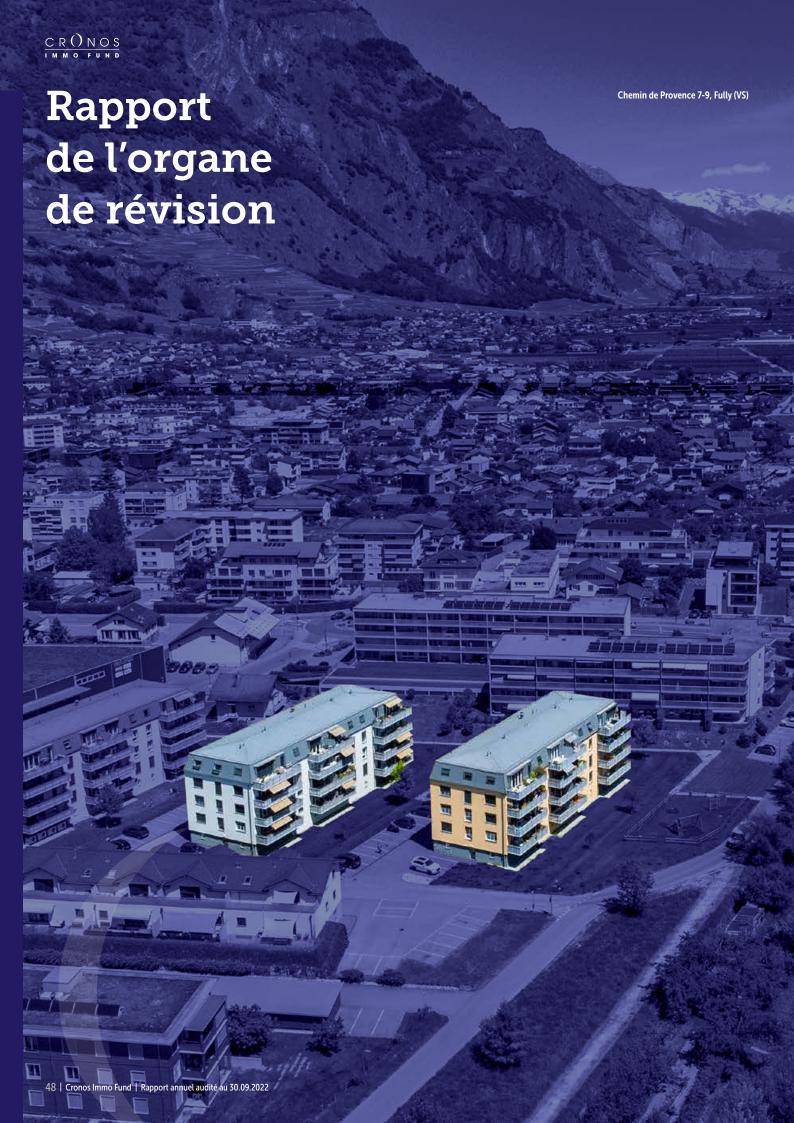


I





X





# Rapport abrégé de la société d'audit

# au Conseil d'administration de la direction de fonds des Cronos Immo Fund

#### Rapport abrégé sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements Cronos Immo Fund comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4, 25 à 46 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022.

#### Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

#### Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies signifi-

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend. en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'au-

#### Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2022 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au pros-

## Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA, avenue C.-F. Ramuz 45, case postale, 1001 Lausanne Téléphone : +41 58 792 81 00, téléfax : +41 58 792 81 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers SA est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres



 ${\bf Pricewater house Coopers\ SA}$ 

Jean-Sébastien Lassonde Expert réviseur Réviseur responsable

Mathilde de La Pomélie Expert réviseur

Lausanne, 20 décembre 2022



Cronos Finance SA | Rapport abrégé de la société d'audit au Conseil d'administration de la direction de fonds



# Mentions légales

# CERTIFICATIONS ÉCOLOGIQUES D'IMPRESSION

## **Forest Stewardship Council**

www.ch.fsc.org/fr-ch



#### **Swiss Label**

www.swisslabel.ch/fr



# My Climate

www.myclimate.org/fr



# 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 Ruttimann www.sr-prod.com

CCHE Lausanne SA Lausanne

**Jo Simoes** Gland

Fabio Chironi Fcp Media Prod Pregny-Chambésy

A Carré Architecture et aménagement SA Lonay

# Textes/adaptations

**Chantal-Anne Jacot**, *journaliste RP* Lausanne

#### Impression

Groux Arts Graphiques SA Le Mont-sur-Lausanne

#### 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.

