

ALLOCATION ACTUELLE DES ACTIFS

Données actuelles (non auditées)*	Valeurs au 31.12.2022
Actifs totaux	CHF 893'329'000
Coefficient d'endettement	30.07%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.27%
Nombre d'immeubles	83
Constructions en cours	2
Nombre d'appartements	2111
Nombre de commerces	122
Nombre de places de parc	2077

* Valeurs et pourcentages estimés

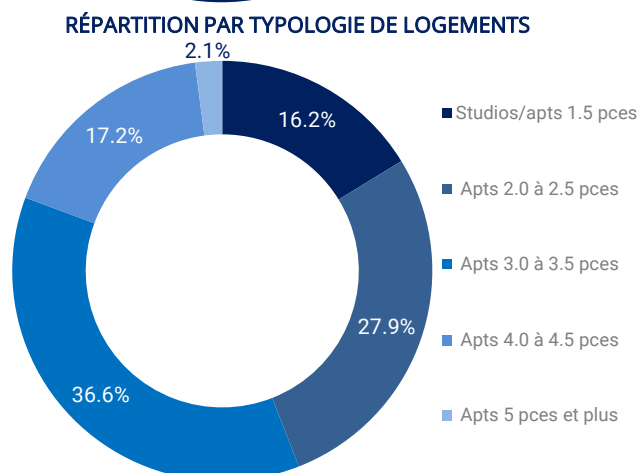
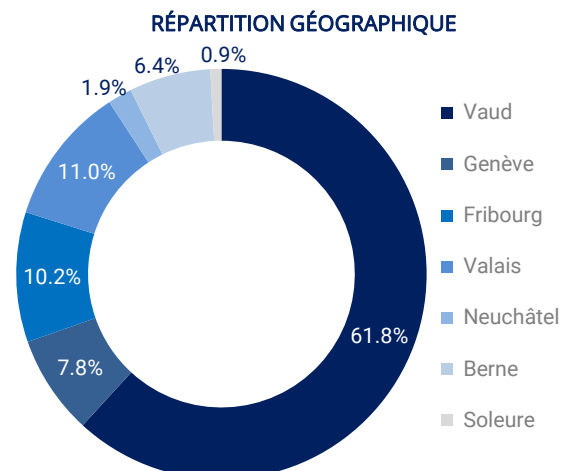
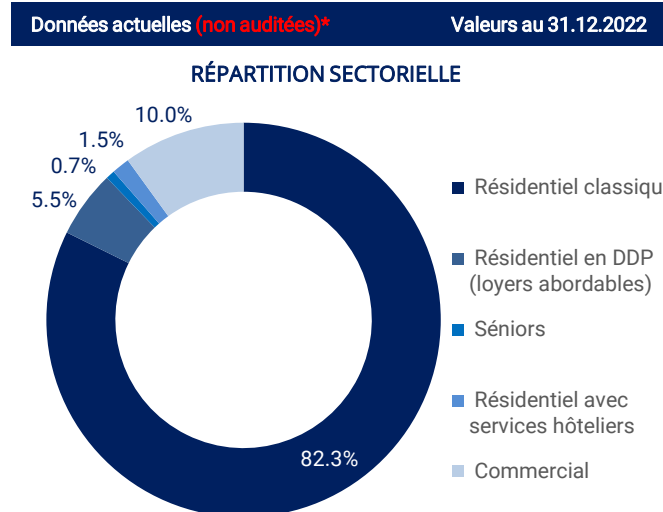
Données au boucllement (auditées)	Valeurs au 30.09.2022
Actifs totaux	CHF 828'753'855
Coefficient d'endettement	26.85%
Taux moyen pondéré des engagements hypothécaires	1.04%
Dividende	CHF 3.00
Rendement de placement (sur VNI)	3.21%
Marge EBIT	70.44%
TER Ref (GAV)	0.58%



* Immeubles existants

* Immeubles en construction

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. Ce document est publié à des fins de marketing. La performance historique ne représente pas un indicateur de performance actuelle ou future. Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts. La source d'informations pour l'acquisition de parts Cronos Immo Fund est le contrat de fonds qui peut être obtenu gratuitement auprès de la direction et de la banque dépositaire ou sur le site www.cronosfinance.ch



Fonds immobilier de droit suisse

Aperçu 31.12.2022

VNI : CHF 109.20 au 30.09.22

ISIN : CH0324608568

Cadre légal

Statut juridique Fonds de placement de droit suisse

Catégorie Fonds immobilier

Négoce des parts SIX Swiss Exchange

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

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 des immeubles, 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 niches 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.

Fiscalité

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

Commentaire du gérant du fonds

Lors de ce quatrième trimestre, le fonds a finalisé une huitième émission de nouvelles parts, pour un montant total de plus de CHF 31 millions. À notre grande satisfaction, cette augmentation de capital a rencontré un vif écho auprès des investisseurs.

Cinq acquisitions

Durant cette période, le Cronos Immo Fund a acquis cinq nouveaux objets à Lausanne, Étoy et Gimel (VD), Genève (GE) et Bätterkinden (BE). À noter : trois de ces transactions ont été effectuées contre l'émission de nouvelles parts (apports en nature).

Le premier achat porte sur un immeuble résidentiel sis avenue de Valmont 13 à Lausanne. Il a fait l'objet de rénovations importantes et bénéficie néanmoins d'une réserve locative intéressante.

La deuxième transaction est un immeuble résidentiel sis route de Plantay 61-65 à Étoy dans la région de la Côte vaudoise, à quelques minutes des axes autoroutiers et des commerces.

La troisième concerne un objet résidentiel sis chemin du Closez 3 à Gimel (district de Morges). Il a été construit en 2021 et est certifié Minergie.

La quatrième porte sur un immeuble mixte, sis rue Jean Dassier 5 à Genève, à proximité immédiate de la Gare CFF et de toutes commodités. Il présente également une réserve locative intéressante, ainsi qu'un potentiel de surélévation.

La cinquième acquisition est un immeuble résidentiel sis Rosenweg 1-3 - Schachenstrasse 10-12 à Bätterkinden, constitué en PPE et rénové en 2018.

Trois projets

Enfin, le fonds s'est engagé dans trois projets localisés dans des micro-situations de choix aux abords immédiats de gares CFF d'importance. Le premier est un immeuble résidentiel en cours de construction au chemin des Terrassettes 7 à Romont (FR) et sera finalisé en juin 2023. Le deuxième est également un objet résidentiel, sis avenue de la Gare à Bex (VD) qui sera livré fin juin 2024. Le troisième est l'acquisition d'un terrain au centre de Denges (VD), où sera édifié un immeuble résidentiel dont la livraison est prévue entre mi-2025 et mi-2026.

Une vente

À noter qu'à des fins stratégiques, un bien-fonds sis route de Simplon 22 à Paudex a été vendu au prix de CHF 4'170'000 (valeur DCF de CHF 3'580'000).