

Rapport annuel

Audité au 30.09.2022



N° ISIN CH0324608568
Symbole SIX: CIF

CRONOS
IMMOFUND

Introduction

Boulevard de Grancy 58, Lausanne (VD)



Sommaire



Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

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

Introduction

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

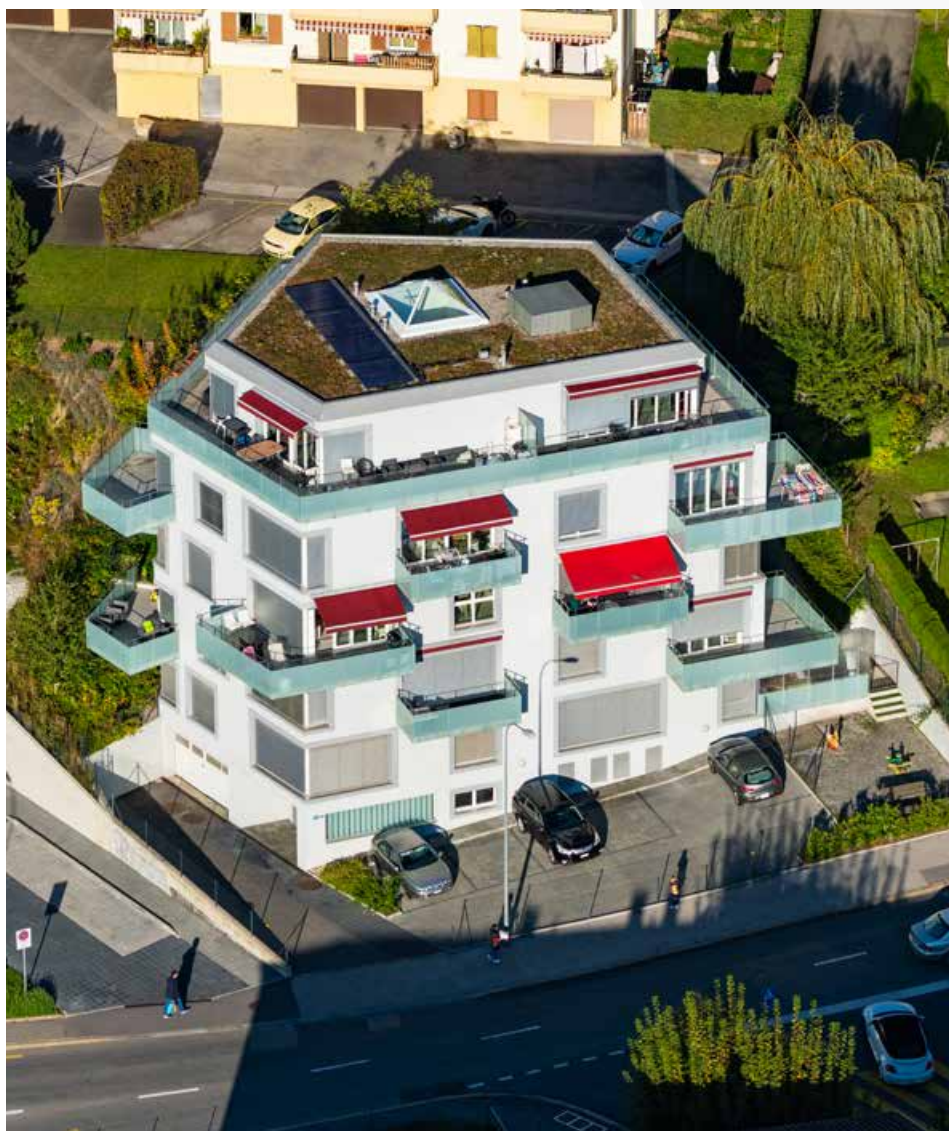
Depuis mai 2019 Cronos Finance assume la mission de direction de fonds.

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 1^{er} 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).

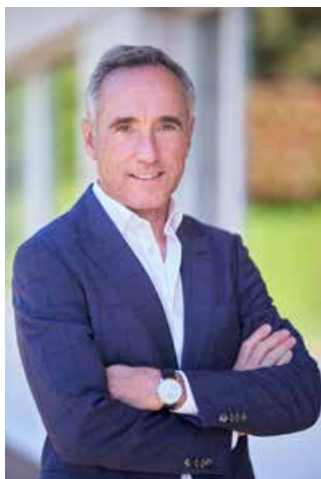
La direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises. Elle a aussi pour gageure de gérer le fonds selon les dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom.

La banque dépositaire est partie au contrat de fonds conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat de fonds.



Bureaux de Cronos Finance SA à Pully (VD)

Introduction



«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

Introduction



«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 m²

Surfaces commerciales

2

Nombre d'immeubles en construction

80%

Investissements dans la région lémanique*

90%

Revenu locatif théorique* du fonds à caractère résidentiel

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

* Selon l'état locatif de septembre 2022



Rue des Frères-Lumière 35, Marly (FR)

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

Rue des Frères-Lumière 35, Marly (FR)



Rapport de durabilité

Le secteur immobilier est le second plus important émetteur de CO₂ 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-

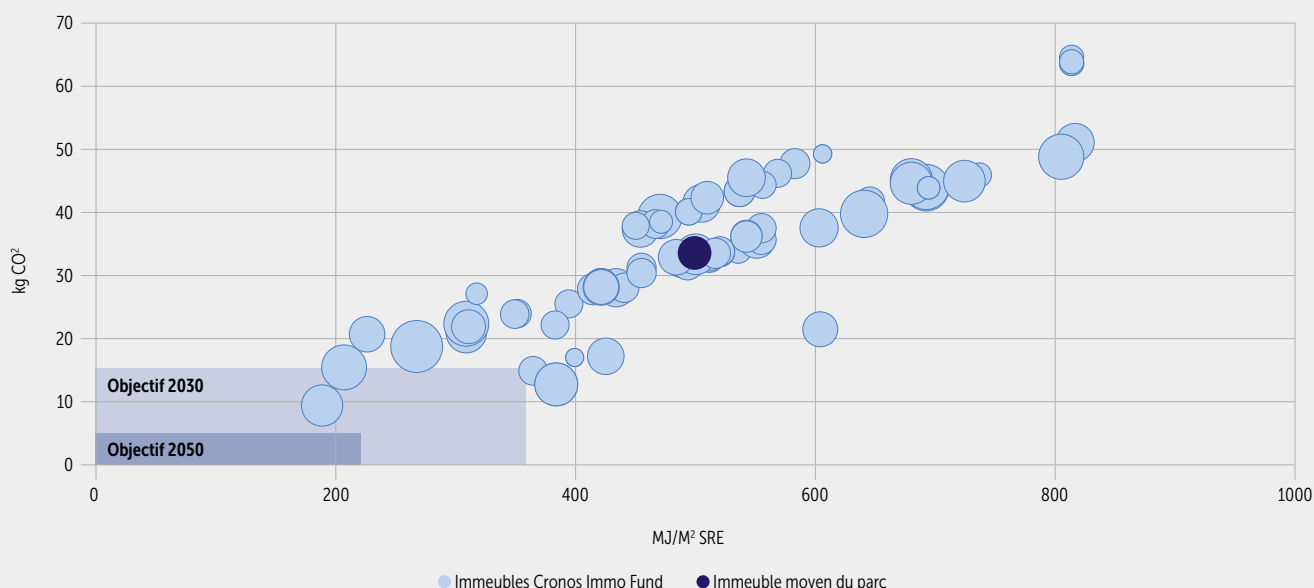
pendant d'investisseurs qui ont défini six principes pour l'investissement responsable. L'objectif est d'améliorer la compréhension de l'impact des activités d'investissement sur les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance et de soutenir les signataires dans leurs décisions d'investissement 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.

2021

Signature par Cronos Finance SA
des PRI des Nations Unies

GRAPHIQUE RÉCAPITULATIF



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 m²

2022

78 objets¹ pris en compte dans les calculs de consommation énergétique pour une SRE (Surface de Référence Énergétique) de 102'055 m²

ÉMISSIONS DE CO₂



En 2022, les émissions de CO₂ s'élevaient à 3'192 tonnes. Ramenées au m², les émissions de CO₂ atteignent une moyenne de 31.27 kg CO₂/m². Lorsque nous segmentons les émissions par «scope²», nous retrouvons les résultats suivants:

Émissions de CO ₂	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
Total en tonnes	3'012	3'192	3'642
Kg par m ² /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/m². L'IDC moyen du Cronos Immo Fund est supérieur à la valeur moyenne du parc Signa-Terre SA qui se monte à 383 MJ/m².

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/m² et est inférieure à la consommation du parc Signa-Terre SA qui est de 16.70 kWh/m².

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 m² de Surface de Référence Énergétique (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.

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»

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.

¹ Le terme «objet» signifie «entrée d'immeuble»

² Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)

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.

Durabilité

YGIENA C'EST:

66

contrats de conciergerie comprenant
l'entretien des extérieurs

9

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

7

véhicules

1

local / atelier de plus de 250 m²
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 CO₂ 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 encore
- 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 médicaux-sociaux (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 2021-2022

Rue de la Mèbre 8a, Renens (VD)

Rapport de gestion

Rapport de gestion
2021-2022

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.

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 notable

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 1^{er} 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 1^{er} 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.

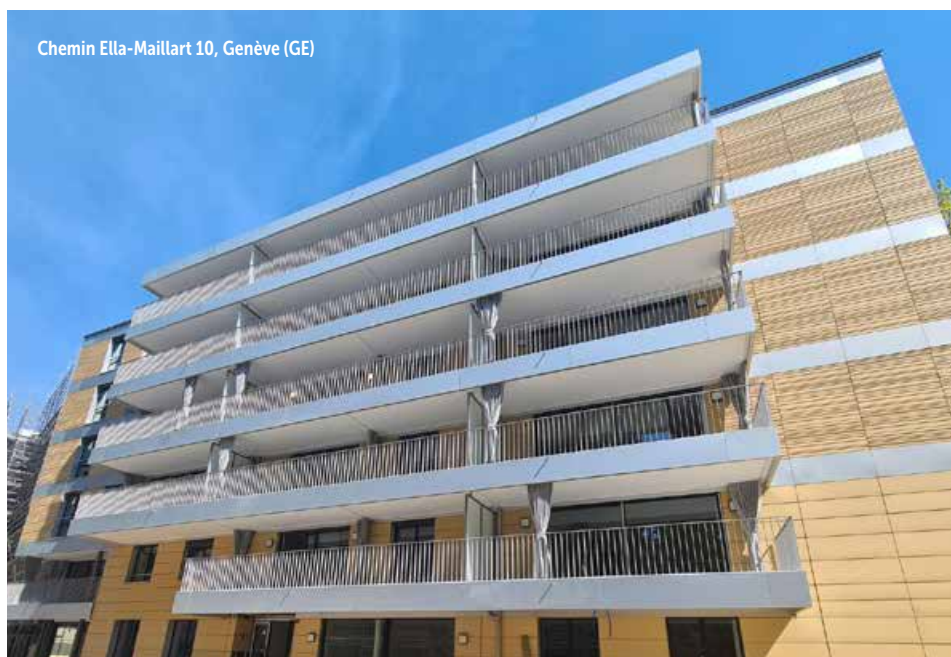
**Fin mars 2022: Marly (FR),
rue des Frères-Lumière 35**

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.



Chemin Ella-Maillart 10, Genève (GE)

139

Nombre d'appartements neufs livrés
en 2021-2022



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

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 m², 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

2

Nombre de constructions en cours

Rapport de gestion 2021-2022



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 tea-room 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 seniors 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.

28

Nombre d'immeubles,
acquis durant l'exercice

Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)



19

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



Chemin de Chantegrive 15-17, 19-21
et rue de Maison-Rouge 30-32, Sierre (VS)

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 bénéficie 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

Présentation des comptes et données financières

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

Date	Valeur nette d'inventaire d'une part à la fin de la période comptable CHF	Nombre de parts en circulation	Fortune nette du fonds en millions CHF	Distribution résultat net par part CHF	Distribution gain en capital par part CHF	Distribution totale par part 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

	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF
ACTIFS		
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
FORTUNE NETTE		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	597'332'720.80	363'172'709.23
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1'058'503.14	-825'683.55
Fortune nette du fonds	596'274'217.66	362'347'025.68
Variation de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de la période	362'347'025.68	287'837'747.00
Distribution	-11'264'654.80	-8'580'324.00
Solde des mouvements de parts	225'321'526.33	67'063'145.09
Résultat total	19'870'320.45	16'026'457.59
Fortune nette du fonds à la fin de la période	596'274'217.66	362'347'025.68
PARTS		
Nombre de parts en circulation		
Situation au début de la période	3'337'159	2'691'561
Nombre de parts émises ¹	2'124'776	645'598
Nombre de parts rachetées	0	0
Situation à la fin de la période	5'461'935	3'337'159
Valeur nette d'inventaire par part	109.17	108.58
Valeur nette d'inventaire par part, arrondie à CHF 0.10	109.20	108.60

¹ 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 CHF	01.10.2020 30.09.2021 CHF
REVENUS		
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 ¹	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 ²	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
Résultat total reporté à compte à nouveau	357'251.90	699'907.57

¹ 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

² dont participation des souscripteurs au gain de l'exercice 2021/2022 : CHF 84'694

Inventaire des dettes

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2022 CHF
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (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
Total des hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (moins de 1 an)				11'400'000	121'182'250	16'000	132'566'250
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
1.73 %	PH	16.12.2019	13.01.2024	3'000'000	0	0	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-total				15'949'850	27'448'550	67'950	43'330'450

Inventaire des dettes suite

Taux	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF	Montant au 30.09.2022 CHF
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)							
Report page-s précédente-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 des hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (de 1 à 5 ans)				32'895'000	43'337'350	658'450	75'573'900
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)							
1.55 %	PH	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	0	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
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (plus de 5 ans)				7'765'000	5'710'000	300'000	13'175'000
Total hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques (à partir de 1 an)				40'660'000	49'047'350	958'450	88'748'900
1.04%	Taux moyen pondéré	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	Type	Début	Échéance	Montant au 30.09.2021 CHF	Tiré CHF	Remboursé CHF
Remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques						
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
Total des remboursements d'hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des 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 1^{er} 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.

Ventes

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	Prix CHF
ACHATS				
Immeubles d'habitation				
Vaud	Lausanne	Avenue de Sévery 5-7 ¹	01.10.2021	6'400'000
Vaud	Bussigny	Route de l'Industrie 11 ¹	01.10.2021	4'600'000
Fribourg	Kerzers	Oelegasse 72-74-74a ¹	01.11.2021	12'210'000
Valais	Sierre	Maison Rouge 30-32 / Chantegrive 15-21	01.11.2021	10'300'000
Vaud	Signy	Rue des Fontaines 9 ¹	01.11.2021	7'100'000
Vaud	L'Isle	Route de l'Isle 11-13 ¹	01.12.2021	5'500'000
Vaud	Chavornay	Route d'Yverdon 9-11 ¹	01.12.2021	6'750'000
Vaud	Villeneuve	Chemin du Cabinet 3 ¹	01.12.2021	5'250'000
Berne	Bienne	Wilhelm-Kutter-Weg 35-37 ¹	01.01.2022	9'400'000
Valais	Fully	Chemin de Provence 7-9 ¹	01.01.2022	16'500'000
Valais	Monthey	Avenue de France 45 ¹	01.02.2022	10'300'000
Fribourg	Bulle	Rue de Vevey 109	01.03.2022	2'200'000
Valais	Sion	Rue du Scex 49 ¹	01.04.2022	19'890'000
Vaud	Crissier	Chemin des Noutes 1-19 ¹	01.04.2022	57'000'000
Vaud	Lausanne	Chemin Antoine-de-Chandieu 40	01.05.2022	5'400'000
Valais	Fully	Chemin du Midi 4	11.05.2022	5'000'000
Vaud	Renens	Rue de la Mèbre 8a ¹	15.06.2022	7'600'000
Vaud	Yvonand	Grand Rue 11-13, Avenue du Temple 12	30.06.2022	6'300'000
Fribourg	Romont	Route du Pré de la Grange 22 ¹	30.06.2022	6'100'000
Fribourg	Romont	Route du Pré de la Grange 23-25 ¹	30.06.2022	6'165'000
Genève	Genève	Chemin Ella-Maillart 10	15.08.2022	16'413'352
Berne	Brügg	Friedhofweg 1 ¹	09.09.2022	5'200'000
Berne	Berthoud/Burgdorf	Oberburgstrasse 112-118	30.09.2022	10'100'000
Immeubles à usage commercial				
Vaud	Yverdon-les-Bains	Ruelle Vautier 5-8-10, Rue de Neuchâtel 8-10 ¹	01.01.2022	15'490'000
Vaud	Renens	Rue du Lac 22b-24	01.02.2022	10'000'000
Fribourg	Fribourg	Route du Jura 49 ¹	15.04.2022	9'750'000
Vaud	Lausanne	Rue de la Tour 8bis ¹	09.09.2022	4'300'000
Immeuble à usage mixte				
Vaud	Pully	Avenue du Prieuré 6	30.06.2022	3'200'000
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction				
Fribourg	La Tour-de-Trême	Impasse Verte 11	30.06.2022	1'930'500
Vaud	Crissier	Route de Bussigny 2	29.09.2022	12'100'000
Total des achats				298'448'852
¹ achats par apports en nature. Un second expert du fonds revoit systématiquement le rapport d'évaluation du premier expert.				
VENTES				
Immeubles d'habitation				
Fribourg	Villars-sur-Glâne	Route de Moncor 17-19	03.01.2022	6'550'000
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 prévu pour être réinvesti

Aucun montant n'est prévu pour être réinvesti.

Montant du compte provision pour réparations futures

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

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%
Coefficient 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%	¹ 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)

	2022 ²	2022	Cumulative depuis la création du fonds ³	Période comptable du 01.10.2021 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%

¹ 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)

² du 1^{er} janvier au 31 octobre

³ du 20 septembre 2016 au 31 octobre 2022

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.

Annexes suite

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

CIFI procède à la modélisation économétrique du taux d'actualisation effectivement payé sur le marché, grâce aux quelques 8'500 comptes de résultats d'immeubles et données de transactions effectives reçus régulièrement de la part de ses clients (banques, assurances, caisses de pension). Ce procédé permet de déterminer le taux d'actualisation à employer pour différents types d'objets, et ceci dans chaque commune de Suisse.

Méthode de Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

L'expertise est effectuée au moyen de la méthode dynamique d'actualisation des flux de trésorerie futurs – «Discounted Cash Flow (DCF)». Celle-ci consiste à calculer, par actualisation, le potentiel de rendement d'un immeuble en fonction des revenus qu'il engendrera et des frais occasionnés par son exploitation. Les flux sont modélisés et projetés à long terme. Les résultats obtenus représentent la valeur nette des flux de trésorerie actuels et prévisionnels, déduction faite de tous les frais non imputables aux locataires.

L'estimation de la valeur vénale d'immeubles entièrement ou partiellement vides part de la prémisse que leur location prendra un certain temps. Elle prend aussi en compte les pertes de loyers, les périodes où les locataires sont exonérés de leur paiement et autres arguments de nature à attirer de nouveaux preneurs, en fonction des conditions régnant sur le marché à la date de référence de l'estimation. Ce calcul n'intègre ni la TVA, ni les frais de transactions et de financement, non plus que les impôts latents.

Les taux d'actualisation et de capitalisation sont dérivés systématiquement. Ils tiennent compte d'un taux de base, de primes de risques relatives à l'immeuble, à sa qualité, son type d'utilisation et à sa localisation. Les taux obtenus sont confrontés aux données concernant les transactions en cours.

Annexes suite

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

Expert	Type de taux	Taux d'escompte net nominal		Taux de capitalisation	
		30.09.2022	30.09.2021	30.09.2022	30.09.2021
CBRE	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.52%	3.70%	3.04%	3.16%
	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%
CIFI	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.65%	3.61%	3.22%	3.18%
	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%
JLL	Taux moyen pondéré utilisé pour les évaluations	3.76%	3.44%	2.77%	2.94%
	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:

	Millions 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 de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	5.00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement émises	2.30%
Commission de rachat en faveur du fonds, de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse	5.00% de la valeur nette d'inventaire des parts nouvellement rachetées	Aucun rachat n'a eu lieu 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 (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	1.00% par an	0.45% p.a.
Commission de la banque dépositaire (calculée sur la valeur nette d'inventaire)	0.05% par an	0.05% p.a.
Frais et charges liés à l'achat, la vente ou l'échange d'immeubles, 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)	3.00%	2.90%
Frais et charges liés à l'administration des différents immeubles (calculés sur le montant des produits locatifs annuels bruts)	6.00%	3.73%
Frais et charges de construction de bâtiments (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	3.00%	3.00%
Frais et charges de rénovations et de transformations de bâtiments (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	15.00%	15.00%
Commission de la banque dépositaire pour le travail occasionné lors du versement du produit annuel aux investisseurs	0.50% du montant brut distribué	0.50%

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

Portefeuille des immeubles sous gestion



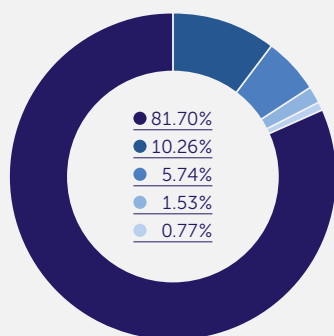
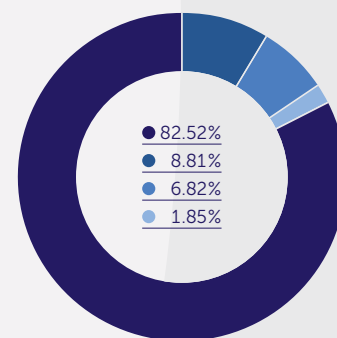
Composition du parc immobilier

RÉPARTITION CANTONALE (AU 30.09.22)

Canton	Part du fonds	Logements m ² /nbr	Commercial m ²	¹ Revenus locatifs CHF	État locatif annualisé CHF	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Vaud	62.97%	69'595/1'125	13'915	18'073'398	20'925'629	518'957'000	507'072'372	4.03%	1.94%
Valais	11.56%	20'071/317	1'755	3'291'964	4'355'036	95'304'000	95'971'764	4.57%	2.27%
Fribourg	10.84%	14'958/214	3'270	2'687'745	3'765'110	89'311'000	90'597'571	4.22%	3.51%
Berne	5.95%	9'488/179	–	1'259'415	2'076'312	49'073'000	48'544'029	4.23%	5.80%
Genève	5.73%	6'342/97	161	598'275	1'959'090	47'195'000	44'142'276	4.15%	33.53%
Neuchâtel	2.03%	3'055/52	–	715'791	744'267	16'693'000	16'325'596	4.46%	1.88%
Soleure	0.92%	1'373/19	483	285'973	310'116	7'600'000	8'013'765	4.08%	7.52%
Suisse	100.00%	124'882/2'003	19'584	26'912'561	34'135'560	824'133'000	810'667'373	4.14%	3.40%

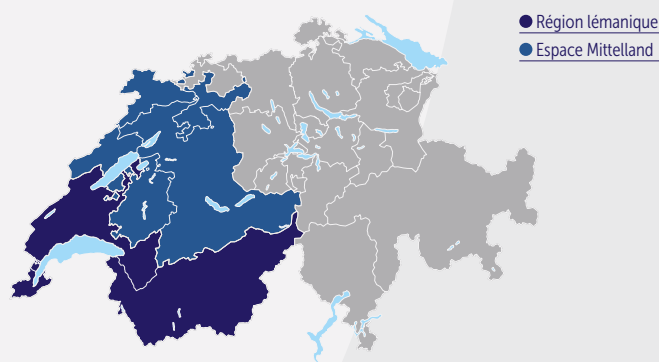
RÉPARTITION PAR TYPE (AU 30.09.22)

Type d'immeuble	Part du fonds	Valeur vénale CHF	Prix de revient CHF	Ratio EL/VV	Vacant de l'exercice
Résidentiel	82.52%	680'074'000	663'088'893	4.15%	3.27%
Mixte	8.81%	72'618'000	73'968'138	4.16%	3.90%
Commercial	6.82%	56'241'000	57'277'492	5.18%	4.17%
Sous-total des immeubles en exploitation	98.15%	808'933'000	794'334'523	4.22%	3.40%
En construction	1.85%	15'200'000	16'332'850	–	–
Total	100.00%	824'133'000	810'667'373	4.14%	3.40%



RÉPARTITION CANTONALE (AU 30.09.22)

Type d'unité	Loyer net %	États locatifs annualisés CHF
Résidentiel classique	81.70%	27'888'950
Commercial	10.26%	3'502'720
Résidentiel en DDP	5.74%	1'959'090
Résidentiel avec services hôteliers	1.53%	522'000
Séniors	0.77%	262'800
Total	100.00%	34'135'560



RÉPARTITION PAR GRANDES RÉGIONS GÉOGRAPHIQUES OFS (AU 30.09.22)

Régions géographiques	Part du fonds %	Valeur vénale CHF
Région lémanique	80.26%	661'456'000
Espace Mittelland	19.74%	162'677'000
Total	100.00%	824'133'000

¹ Le total des «revenus locatifs» (du 01.10.21 au 30.09.22) ne prend pas en compte les revenus concernant l'immeuble vendu à Villars-sur-Glâne. L'écart entre les revenus locatifs et les états locatifs s'explique par les nombreuses acquisitions finalisées durant la période.

Inventaire des immeubles sous gestion

Les données ESG sont
fournies par Signa-Terre SA
et ne sont pas auditées par
PricewaterhouseCoopers SA.



VAUD

Logements
69'595 m² (1'125 log.)
Commercial
13'915 m²

Revenus locatifs
CHF 18'073'398
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 20'925'629
Prix de revient (PR)
CHF 507'072'372

Valeur vénale (VV)
CHF 518'957'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.03% | 4.13%
Vacant: période | sept. 22
1.94% | 1.49%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 22
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
918 m² (16 log.) | 0 m²
CHF 190'800
CHF 190'860
CHF 4'553'040
CHF 4'320'000
4.42% | 4.19%
0.08% | -%
40 D 640 B Gaz

AIGLE Rue Krafft 7, 9 et Molage 19, 21^②



Résidentiel
3'329 m² (52 log.) | 259 m²
CHF 905'707
CHF 909'192
CHF 17'471'693
CHF 20'914'000
4.35% | 5.20%
0.44% | 0.20%
26 C 407 C Gaz

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Résidentiel
690 m² (11 log.) | 0 m²
CHF 187'713
CHF 210'440
CHF 5'604'154
CHF 5'280'000
3.99% | 3.76%
10.69% | 0.57%
Mazout

BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19



Résidentiel
1'955 m² (28 log.) | 0 m²
CHF 473'840
CHF 480'612
CHF 13'161'981
CHF 13'430'000
3.58% | 3.65%
1.53% | -%
38 C 458 D Mazout

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 22
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
552 m² (11 log.) | 0 m²
CHF 187'792
CHF 187'992
CHF 4'788'951
CHF 5'080'000
3.70% | 3.93%
-% | -%
45 D 735 F Gaz

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Résidentiel
1'273 m² (19 log.) | 0 m²
CHF 225'015
CHF 278'952
CHF 7'050'804
CHF 6'610'000
4.22% | 3.96%
1.33% | 0.52%
28 C 442 D Gaz

CLARENS Avenue J.-J. Rousseau 8



Résidentiel
2'266 m² (33 log.) | 0 m²
CHF 373'046
CHF 381'058
CHF 9'136'425
CHF 8'721'000
4.37% | 4.17%
1.71% | 7.77%
38 C 635 B Gaz

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Résidentiel
1'950 m² (36 log.) | 0 m²
CHF 446'430
CHF 463'476
CHF 11'000'567
CHF 11'065'000
4.19% | 4.21%
3.61% | 3.16%
44 D 722 F Gaz

CLARENS Rue du Grammont 3, 5, 7 et Avenue Alexandre Vinet 21



Type
Logements | Commercial
Revenus locatifs
État locatif (EL) annualisé¹
Prix de revient (PR)
Valeur vénale (VV)
Ratio: EL/VV | EL/PR
Vacant: période | sept. 22
Données ESG | Chauffage

Résidentiel
2'688 m² (41 log.) | 232 m²
CHF 609'493
CHF 615'209
CHF 14'540'393
CHF 14'620'000
4.21% | 4.23%
0.84% | 2.51%
64 E 815 F Mazout

CLARENS Rue du Léman 12



Mixte
934 m² (18 log.) | 337 m²
CHF 293'257
CHF 291'204
CHF 6'405'683
CHF 6'260'000
4.65% | 4.55%
0.04% | -%
36 C 596 E Gaz

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Résidentiel
8'250 m² (150 log.) | 0 m²
CHF 1'071'513
CHF 2'156'460
CHF 58'848'220
CHF 60'290'000
3.58% | 3.66%
0.48% | -%
31 C 501 D Gaz

CRISSIER Route de Bussigny 2



En construction
-
-
-
CHF 12'918'364
CHF 12'100'000
-
-
-

Inventaire des immeubles sous gestion

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'882 m ² (22 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 400'786
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 418'176
Prix de revient (PR)	CHF 10'528'533
Valeur vénale (VV)	CHF 10'060'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.16% 3.97%
Vacant: période sept. 22	3.82% 0.89%
Données ESG Chauffage	☑ 34 ☑ 533 D Gaz

ECUBLENS Route du Bois 16



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'112 m ² (20 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 255'014
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 256'464
Prix de revient (PR)	CHF 6'174'984
Valeur vénale (VV)	CHF 6'080'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.22% 4.15%
Vacant: période sept. 22	4.43% 0.35%
Données ESG Chauffage	☑ 47 D ☑ 575 E Mazout

JONGNY Sentier du Point du Jour 1-3



Type	Résidentiel
Logements Commercial	825 m ² (12 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 218'684
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 227'088
Prix de revient (PR)	CHF 4'376'304
Valeur vénale (VV)	CHF 4'595'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.94% 5.19%
Vacant: période sept. 22	3.70% 14.04%
Données ESG Chauffage	Mazout

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'169 m ² (12 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 200'790
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 243'036
Prix de revient (PR)	CHF 5'728'745
Valeur vénale (VV)	CHF 5'470'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.44% 4.24%
Vacant: période sept. 22	0.82% 0.74%
Données ESG Chauffage	Électrique

LA TOUR-DE-PEILZ Avenue du Clos d'Aubonne 14-16^②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'346 m ² (48 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 1'046'375
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'081'160
Prix de revient (PR)	CHF 28'713'683
Valeur vénale (VV)	CHF 29'680'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.64% 3.77%
Vacant: période sept. 22	3.59% 0.84%
Données ESG Chauffage	☑ 18 B ☑ 290 C Gaz

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Type	Résidentiel
Logements Commercial	965 m ² (20 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 362'848
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 364'228
Prix de revient (PR)	CHF 8'052'770
Valeur vénale (VV)	CHF 9'050'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.02% 4.52%
Vacant: période sept. 22	–% –%
Données ESG Chauffage	Mazout

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'048 m ² (29 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 383'311
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 389'044
Prix de revient (PR)	CHF 8'791'995
Valeur vénale (VV)	CHF 9'730'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.00% 4.42%
Vacant: période sept. 22	0.78% 0.56%
Données ESG Chauffage	☑ 41 D ☑ 499 D Mazout

LAUSANNE Avenue de Sévry 5-7^②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	888 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 261'794
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 263'461
Prix de revient (PR)	CHF 6'689'826
Valeur vénale (VV)	CHF 6'870'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.83% 3.94%
Vacant: période sept. 22	0.20% –%
Données ESG Chauffage	☑ 43 D ☑ 691 E Gaz

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



Type	Mixte
Logements Commercial	402 m ² (6 log.) 594 m ²
Revenus locatifs	CHF 154'486
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 197'280
Prix de revient (PR)	CHF 3'846'534
Valeur vénale (VV)	CHF 3'729'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.29% 5.13%
Vacant: période sept. 22	14.09% 8.21%
Données ESG Chauffage	☑ 21 B ☑ 343 C Mazout

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'239 m ² (28 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 352'365
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 357'898
Prix de revient (PR)	CHF 7'492'326
Valeur vénale (VV)	CHF 8'640'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.14% 4.78%
Vacant: période sept. 22	1.66% –%
Données ESG Chauffage	☑ 13 B ☑ 411 C À distance

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'146 m ² (23 log.) 144 m ²
Revenus locatifs	CHF 396'219
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 398'532
Prix de revient (PR)	CHF 7'974'025
Valeur vénale (VV)	CHF 9'570'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.16% 5.00%
Vacant: période sept. 22	0.35% –%
Données ESG Chauffage	Mazout

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



Type	Résidentiel
Logements Commercial	766 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 82'275
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 202'740
Prix de revient (PR)	CHF 5'763'152
Valeur vénale (VV)	CHF 5'650'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.59% 3.52%
Vacant: période sept. 22	2.49% –%
Données ESG Chauffage	☑ 45 D ☑ 560 D Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

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

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ²



Type	Résidentiel
Logements Commercial	926 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 339'009
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 344'704
Prix de revient (PR)	CHF 8'149'220
Valeur vénale (VV)	CHF 8'770'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.93% 4.23%
Vacant: période sept. 22	1.97% 5.99%
Données ESG Chauffage	25 C 400 C Gaz

LAUSANNE Chemin des Sauges 5



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'080 m ² (20 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 250'973
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 252'724
Prix de revient (PR)	CHF 5'862'333
Valeur vénale (VV)	CHF 6'200'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.08% 4.31%
Vacant: période sept. 22	0.44% -%
Données ESG Chauffage	31 C 489 D Gaz

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Type	Commercial
Logements Commercial	0 m ² (- log.) 796 m ²
Revenus locatifs	CHF 12'833
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 216'000
Prix de revient (PR)	CHF 4'458'338
Valeur vénale (VV)	CHF 4'383'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.93% 4.84%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	31 C 489 D Mazout

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'400 m ² (40 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 427'337
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 435'869
Prix de revient (PR)	CHF 9'629'638
Valeur vénale (VV)	CHF 9'950'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.38% 4.53%
Vacant: période sept. 22	0.57% -%
Données ESG Chauffage	44 D 533 D Mazout

MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'470 m ² (34 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 588'354
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 598'103
Prix de revient (PR)	CHF 15'122'717
Valeur vénale (VV)	CHF 14'906'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.01% 3.95%
Vacant: période sept. 22	1.14% 4.54%
Données ESG Chauffage	37 C 470 D Mazout

NYON Chemin des Cottages 5-7



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'768 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 503'481
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 504'492
Prix de revient (PR)	CHF 12'498'625
Valeur vénale (VV)	CHF 13'400'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.76% 4.04%
Vacant: période sept. 22	0.05% -%
Données ESG Chauffage	42 D 527 D Mazout

PAUDEX Route du Simplon 22



Type	Mixte
Logements Commercial	500 m ² (6 log.) 199 m ²
Revenus locatifs	CHF 166'920
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 173'220
Prix de revient (PR)	CHF 3'417'513
Valeur vénale (VV)	⁴ CHF 4'170'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.15% 5.07%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	31 C 470 D Mazout

PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Type	Résidentiel
Logements Commercial	881 m ² (14 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 256'518
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 262'068
Prix de revient (PR)	CHF 6'233'554
Valeur vénale (VV)	CHF 6'366'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.12% 4.20%
Vacant: période sept. 22	1.72% 0.27%
Données ESG Chauffage	31 C 506 D Gaz

PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6 ²



Type	Résidentiel
Logements Commercial	488 m ² (8 log.) 82 m ²
Revenus locatifs	CHF 161'840
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 162'360
Prix de revient (PR)	CHF 3'597'598
Valeur vénale (VV)	CHF 3'720'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.36% 4.51%
Vacant: période sept. 22	0.26% -%
Données ESG Chauffage	13 B 384 C PAC

PULLY Avenue du Prieuré 6



Type	Mixte
Logements Commercial	323 m ² (7 log.) 85 m ²
Revenus locatifs	CHF 33'039
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 132'156
Prix de revient (PR)	CHF 3'366'539
Valeur vénale (VV)	CHF 3'220'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.10% 3.93%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	50 D 818 F Gaz + mazout

RENENS Rue de l'Avenir 27



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'459 m ² (24 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 339'343
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 343'745
Prix de revient (PR)	CHF 7'336'226
Valeur vénale (VV)	CHF 7'122'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.83% 4.69%
Vacant: période sept. 22	1.14% 3.75%
Données ESG Chauffage	50 D 818 F Gaz

RENENS Rue de la Mère 8a



Type	Résidentiel
Logements Commercial	918 m ² (14 log.) 199 m ²
Revenus locatifs	CHF 80'025
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 275'760
Prix de revient (PR)	CHF 7'817'242
Valeur vénale (VV)	CHF 7'600'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.63% 3.53%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	19 B 292 C Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 22

Données ESG | Chauffage

REGENS

Rue de la Source 5-7 ②



Résidentiel

3'553 m² (48 log.) | 172 m²

CHF 1'057'371

CHF 1'061'707

CHF 21'139'971

CHF 24'990'000

4.25% | 5.02%

0.58% | -%

⑨ 9 A ⑤ 368 C PAC

REGENS

Rue du Lac 22b-24



Commercial

115 m² (- log.) | 4'261 m²

CHF 383'912

CHF 593'028

CHF 10'718'404

CHF 10'010'000

5.92% | 5.53%

2.89% | 3.72%

⑨ 15 B ⑤ 247 B Gaz

REGENS

Rue du Midi 11



Mixte

685 m² (17 log.) | 392 m²

CHF 345'528

CHF 366'180

CHF 7'871'448

CHF 8'149'000

4.49% | 4.65%

4.45% | 6.87%

⑨ 34 C ⑤ 542 D Gaz

SIGNY

Rue des Fontaines 9



Résidentiel

936 m² (9 log.) | 0 m²

CHF 300'300

CHF 337'320

CHF 7'311'243

CHF 7'440'000

4.53% | 4.61%

2.80% | 1.67%

⑨ 30 C ⑤ 476 D Gaz

VEVEY

Boulevard Paderewski 10



Résidentiel

966 m² (18 log.) | 0 m²

CHF 231'562

CHF 244'122

CHF 4'712'837

CHF 5'053'000

4.83% | 5.18%

3.84% | -%

⑨ 35 C ⑤ 441 D Mazout

VEVEY

Rue des Communaux 31 et
Avenue de la Gare 8-10



Mixte

2'234 m² (32 log.) | 1'229 m²

CHF 1'246'035

CHF 1'262'040

CHF 34'403'706

CHF 33'090'000

3.81% | 3.67%

1.31% | 2.07%

⑨ 25 C ⑤ 412 C 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 m² (9 log.) | 0 m²

CHF 173'333

CHF 210'984

CHF 5'535'472

CHF 5'471'000

3.86% | 3.81%

1.72% | 2.28%

⑨ 30 C ⑤ 476 D Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 22

Données ESG | Chauffage

YENS

Grand-Rue 40-44



Résidentiel

886 m² (10 log.) | 0 m²

CHF 191'296

CHF 192'576

CHF 4'089'752

CHF 4'109'000

4.69% | 4.71%

0.66% | 0.50%

⑨ 48 D ⑤ 599 B Mazout

YVERDON-LES-BAINS

Rue de Chamblon 11



Résidentiel

1'875 m² (24 log.) | 0 m²

CHF 334'658

CHF 343'501

CHF 7'782'430

CHF 7'860'000

4.37% | 4.41%

1.47% | 2.73%

⑨ 17 B ⑤ 204 B Mazout

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 65-67
et 69-71



Résidentiel

3'168 m² (46 log.) | 0 m²

CHF 644'698

CHF 662'768

CHF 15'659'395

CHF 15'499'000

4.28% | 4.23%

1.85% | 2.16%

⑨ 33 C ⑤ 528 D Gaz

YVERDON-LES-BAINS

Ruelle Vautier 5-8-10 et
Neuchâtel 18-20



Commercial

0 m² (- log.) | 4'897 m²

CHF 547'585

CHF 795'798

CHF 16'096'571

CHF 15'260'000

5.21% | 4.94%

7.14% | 1.49%

Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 22

Données ESG | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion

YVONAND

Grand Rue 11-13, Avenue du
Temple 12 ②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'072 m ² (13 log.) 37 m ²
Revenus locatifs	CHF 64'665
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 259'620
Prix de revient (PR)	CHF 6'720'919
Valeur vénale (VV)	CHF 6'710'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.87% 3.86%
Vacant: période sept. 22	-% 0.37%
Données ESG Chauffage	Gaz



VALAIS



Logements
20'071 m² (317 log.)

Commercial
1'755 m²

Revenus locatifs
CHF 3'291'964

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 4'355'036

Valeur vénale (VV)
CHF 95'304'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.57% | 4.54%

Prix de revient (PR)
CHF 95'971'764

Vacant: période | sept. 22
2.27% | 2.57%

FULLY

Chemin de Provence 7-9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'027 m ² (48 log.) 20 m ²
Revenus locatifs	CHF 503'969
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 695'268
Prix de revient (PR)	CHF 17'171'687
Valeur vénale (VV)	CHF 16'620'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.18% 4.05%
Vacant: période sept. 22	3.05% 5.94%
Données ESG Chauffage	PAC

FULLY

Chemin du Midi 4 ②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'026 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 74'250
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 198'000
Prix de revient (PR)	CHF 5'290'687
Valeur vénale (VV)	CHF 5'100'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.88% 3.74%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	PAC

MONTHEY

Avenue de France 45 ②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'057 m ² (21 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 266'831
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 405'924
Prix de revient (PR)	CHF 10'474'032
Valeur vénale (VV)	CHF 10'519'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.86% 3.88%
Vacant: période sept. 22	0.48% -%
Données ESG Chauffage	5 A 165 B Gaz

SAXON

Route du Léman 29a



Type	Commercial
Logements Commercial	2'417 m ² (85 log.) 1'038 m ²
Revenus locatifs	CHF 793'286
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 811'920
Prix de revient (PR)	CHF 16'102'106
Valeur vénale (VV)	CHF 16'938'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.79% 5.04%
Vacant: période sept. 22	1.58% 1.55%
Données ESG Chauffage	PAC + CAD

SIERRE

Rue Maison-Rouge 30-32,
Ch. de Chantegrive 15-21



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'192 m ² (48 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 478'360
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 533'444
Prix de revient (PR)	CHF 10'873'819
Valeur vénale (VV)	CHF 10'787'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.95% 4.91%
Vacant: période sept. 22	1.85% 2.47%
Données ESG Chauffage	Gaz

SION

Avenue Maurice-Troillet
97-99



Type	Résidentiel
Logements Commercial	3'132 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 470'360
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 492'360
Prix de revient (PR)	CHF 10'329'865
Valeur vénale (VV)	CHF 10'210'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.82% 4.77%
Vacant: période sept. 22	3.86% -%
Données ESG Chauffage	44 D 676 E Gaz

SION

Rue du Scex 49-51 ②



Type	Résidentiel
Logements Commercial	5'220 m ² (67 log.) 697 m ²
Revenus locatifs	CHF 704'908
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 1'218'120
Prix de revient (PR)	CHF 25'729'568
Valeur vénale (VV)	CHF 25'130'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.85% 4.73%
Vacant: période sept. 22	2.58% 3.67%
Données ESG Chauffage	31 C 472 D Gaz

Inventaire des immeubles sous gestion

FRIBOURG



Logements
14'958 m² (214 log.)

Commercial
3'270 m²

Revenus locatifs
CHF 2'687'745

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 3'765'110

Prix de revient (PR)
CHF 90'597'571

Valeur vénale (VV)
CHF 89'311'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.22% | 4.16%

Vacant: période | sept. 22
3.51% | 2.94%

BULLE Rue de Vevey 109



Type	Résidentiel
Logements Commercial	369 m ² (3 log.) 116 m ²
Revenus locatifs	CHF 28'688
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 78'360
Prix de revient (PR)	CHF 2'365'403
Valeur vénale (VV)	CHF 1'980'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.96% 3.31%
Vacant: période sept. 22	36.42% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Type	Résidentiel
Logements Commercial	764 m ² (10 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 155'723
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 155'710
Prix de revient (PR)	CHF 3'373'012
Valeur vénale (VV)	CHF 3'372'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.62% 4.62%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	À distance

CHÂTEL-ST-DENIS Ch. des Asses 16-18²



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'755 m ² (30 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 482'846
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 488'556
Prix de revient (PR)	CHF 10'873'245
Valeur vénale (VV)	CHF 11'198'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.36% 4.49%
Vacant: période sept. 22	1.07% 3.73%
Données ESG Chauffage	PAC

FRIBOURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Type	Mixte
Logements Commercial	853 m ² (13 log.) 468 m ²
Revenus locatifs	CHF 256'883
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 291'468
Prix de revient (PR)	CHF 6'642'950
Valeur vénale (VV)	CHF 6'400'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.55% 4.39%
Vacant: période sept. 22	10.92% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

FRIBOURG Route du Jura 49



Type	Commercial
Logements Commercial	0 m ² (- log.) 2'686 m ²
Revenus locatifs	CHF 184'103
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 498'552
Prix de revient (PR)	CHF 9'902'073
Valeur vénale (VV)	CHF 9'650'000
Ratio: EL/VV EL/PR	5.17% 5.03%
Vacant: période sept. 22	8.60% 7.64%
Données ESG Chauffage	Gaz

KERZERS Oelegasse 72-74-74a



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'547 m ² (33 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 395'549
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 518'124
Prix de revient (PR)	CHF 12'574'880
Valeur vénale (VV)	CHF 13'170'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.93% 4.12%
Vacant: période sept. 22	2.64% 3.08%
Données ESG Chauffage	Mazout

LA TOUR-DE-TRÈME Impasse verte 11²



Type	En construction
Logements Commercial	—
Revenus locatifs	—
État locatif (EL) annualisé ¹	—
Prix de revient (PR)	CHF 3'414'486
Valeur vénale (VV)	CHF 3'100'000
Ratio: EL/VV EL/PR	—
Vacant: période sept. 22	—
Données ESG Chauffage	—

LA TOUR-DE-TRÈME Rue de l'Ancien-Comté 14²



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'260 m ² (25 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 311'596
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 318'833
Prix de revient (PR)	CHF 6'737'600
Valeur vénale (VV)	CHF 6'597'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.83% 4.73%
Vacant: période sept. 22	1.54% 0.79%
Données ESG Chauffage	À distance

MARLY Route du Nord 1



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'496 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 263'521
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 269'959
Prix de revient (PR)	CHF 6'002'366
Valeur vénale (VV)	CHF 5'769'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.68% 4.50%
Vacant: période sept. 22	1.91% 5.51%
Données ESG Chauffage	Mazout

MARLY Rue des Frères-Lumière 35



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'363 m ² (15 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 132'500
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 265'000
Prix de revient (PR)	CHF 9'052'812
Valeur vénale (VV)	CHF 8'430'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.14% 2.93%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	À distance

ROMONT Route du Pré de la Grange 22



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'272 m ² (13 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 61'967
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 251'088
Prix de revient (PR)	CHF 6'336'771
Valeur vénale (VV)	CHF 6'080'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.13% 3.96%
Vacant: période sept. 22	1.28% 1.34%
Données ESG Chauffage	Mazout

ROMONT Route du Pré de la Grange 23-25



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'410 m ² (28 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 68'578
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 275'112
Prix de revient (PR)	CHF 6'443'439
Valeur vénale (VV)	CHF 6'254'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.40% 4.27%
Vacant: période sept. 22	0.29% 0.44%
Données ESG Chauffage	Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

ROMONT Route de la Condémine 5



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'869 m ² (28 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 345'791
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 354'348
Prix de revient (PR)	CHF 6'878'534
Valeur vénale (VV)	CHF 7'311'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.85% 5.15%
Vacant: période sept. 22	1.63% 4.61%
Données ESG Chauffage	☀️ 48 D 🏠 806 F Gaz

BERNE



Logements
9'488 m² (179 log.)
Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 1'259'415

État locatif (EL) annualisé¹
CHF 2'076'312

Prix de revient (PR)
CHF 48'544'029

Valeur vénale (VV)
CHF 49'073'000

Ratio: EL/VV | EL/PR
4.23% | 4.28%

Vacant: période | sept. 22
5.80% | 5.24%

BELP Bantigerweg 1-3



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'136 m ² (16 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 232'716
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 236'976
Prix de revient (PR)	CHF 5'528'290
Valeur vénale (VV)	CHF 5'732'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.13% 4.29%
Vacant: période sept. 22	2.22% 0.25%
Données ESG Chauffage	Gaz

BERTHOUD Oberburgstrasse 112-118



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'724 m ² (63 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF -
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 449'544
Prix de revient (PR)	CHF 10'604'724
Valeur vénale (VV)	CHF 10'700'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.20% 4.24%
Vacant: période sept. 22	-% 6.82%
Données ESG Chauffage	Gaz

BIENNE Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'720 m ² (24 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 251'736
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 374'712
Prix de revient (PR)	CHF 9'496'425
Valeur vénale (VV)	CHF 9'790'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.83% 3.95%
Vacant: période sept. 22	10.40% 4.84%
Données ESG Chauffage	☀️ 21 B 🏠 333 C Gaz

BRÜGG Erlenstrasse 4 et 4A



Type	Résidentiel
Logements Commercial	2'571 m ² (38 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 462'405
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 481'548
Prix de revient (PR)	CHF 10'208'945
Valeur vénale (VV)	CHF 10'175'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.73% 4.72%
Vacant: période sept. 22	3.58% 6.39%
Données ESG Chauffage	Mazout

BRÜGG Friedhofweg 1



Type	Résidentiel
Logements Commercial	868 m ² (14 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 12'738
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 208'440
Prix de revient (PR)	CHF 5'348'801
Valeur vénale (VV)	CHF 5'220'000
Ratio: EL/VV EL/PR	3.99% 3.90%
Vacant: période sept. 22	-% -%
Données ESG Chauffage	PAC

URTENEN-SCHÖNBÜHL Grubenstrasse 2



Type	Résidentiel
Logements Commercial	1'469 m ² (24 log.) 0 m ²
Revenus locatifs	CHF 299'820
État locatif (EL) annualisé ¹	CHF 325'092
Prix de revient (PR)	CHF 7'356'844
Valeur vénale (VV)	CHF 7'456'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.36% 4.42%
Vacant: période sept. 22	7.92% 8.82%
Données ESG Chauffage	Mazout

Inventaire des immeubles sous gestion

GENÈVE



Logements
6'342 m² (97 log.)
Commercial
161 m²

Revenus locatifs
CHF 598'275
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 1'959'090
Prix de revient (PR)
CHF 44'142'276

Valeur vénale (VV)
CHF 47'195'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.15% | 4.44%
Vacant: période | sept. 22
33.53% | 9.98%

GENÈVE Chemin Ella-Maillart 10 ^③



Résidentiel

2'610 m² (35 log.) | 0 m²

CHF 77'785

CHF 823'068

CHF 17'914'250

CHF 18'897'000

4.36% | 4.59%

24.40% | 4.05%

⁵À distance

THÔNEX Place du Métrol 4 ^③



Résidentiel

3'732 m² (62 log.) | 161 m²

CHF 520'490

CHF 1'136'022

CHF 26'228'026

CHF 28'298'000

4.01% | 4.33%

34.71% | 14.29%

PAC

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 22

Données ESG | Chauffage

NEUCHÂTEL



Logements
3'055 m² (52 log.)
Commercial
0 m²

Revenus locatifs
CHF 715'791
État locatif (EL) annualisé¹
CHF 744'267
Prix de revient (PR)
CHF 16'325'596

Valeur vénale (VV)
CHF 16'693'000
Ratio: EL/VV | EL/PR
4.46% | 4.56%
Vacant: période | sept. 22
1.88% | 1.55%

NEUCHÂTEL Rue de F.-C. Marval 8



Résidentiel

955 m² (16 log.) | 0 m²

CHF 203'329

CHF 209'408

CHF 4'268'699

CHF 4'430'000

4.73% | 4.91%

0.62% | -%

^⑧ 29 ^① C ^⑧ 482 ^② D

Gaz

NEUCHÂTEL Rue de Grise-Pierre 7-9



Résidentiel

2'100 m² (36 log.) | 0 m²

CHF 512'462

CHF 534'859

CHF 12'056'897

CHF 12'263'000

4.36% | 4.44%

2.38% | 2.15%

^⑧ 43 ^② D ^⑧ 689 ^① E

Gaz

Type

Logements | Commercial

Revenus locatifs

État locatif (EL) annualisé¹

Prix de revient (PR)

Valeur vénale (VV)

Ratio: EL/VV | EL/PR

Vacant: période | sept. 22

Données ESG | Chauffage

Inventaire des immeubles sous gestion

 SOLEURE 	Logements 1'373 m ² (19 log.)	Revenus locatifs CHF 285'973	Valeur vénale (VV) CHF 7'600'000
	Commercial 483 m ²	État locatif (EL) annualisé¹ CHF 310'116	Ratio: EL/VV EL/PR 4.08% 3.87%
		Prix de revient (PR) CHF 8'013'765	Vacant: période sept. 22 7.52% 0.00%

GRENCHEN Bielstrasse 120



Type	Mixte
Logements Commercial	1'373 m ² (19 log.) 483 m ²
Revenus locatifs	CHF 285'973
État locatif (EL) annualisé¹	CHF 310'116
Prix de revient (PR)	CHF 8'013'765
Valeur vénale (VV)	CHF 7'600'000
Ratio: EL/VV EL/PR	4.08% 3.87%
Vacant: période sept. 22	7.52% -%
Données ESG Chauffage	Mazout

¹ État locatif théorique annuel

² Immeuble en PPE

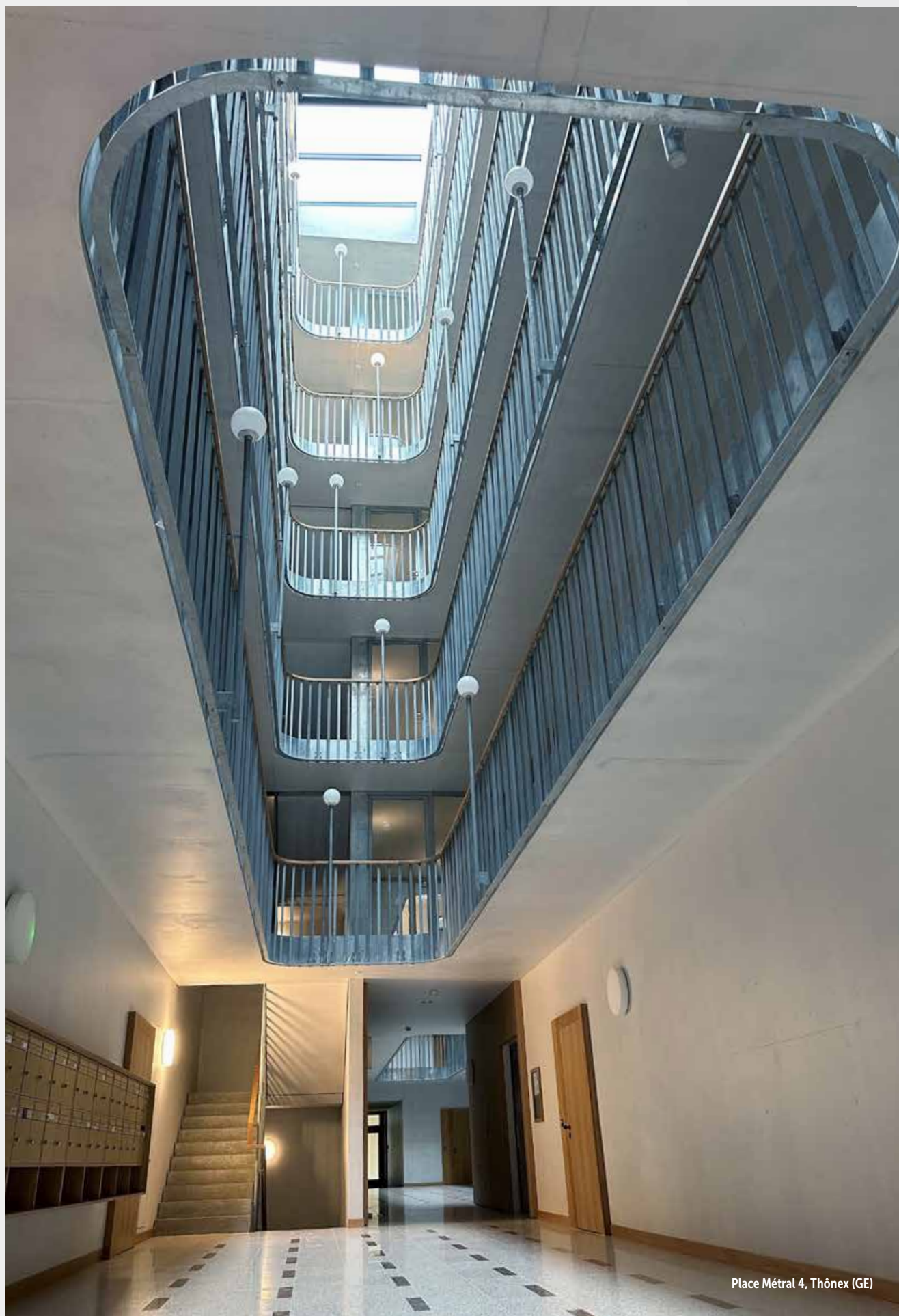
³ Immeuble en droit distinct et permanent (DDP)

⁴ Le prix de vente à terme a été indiqué en lieu et place de l'estimation de la valeur vénale par l'expert

⁵ Chauffage à distance dès 2025, mazout provisoirement

Conformément à l'art. 84 al. 2 de l'OPC FINMA, les immeubles du fonds sont classés dans la catégorie d'évaluation des placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché.

Locataires représentant plus de 5% des revenus locatifs: aucun locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs



Place Métral 4, Thônex (GE)

Rapport de l'organe de révision

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 significatives.

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'audit.

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 prospectus.

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, télécopie : +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.

PricewaterhouseCoopers 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



La marque de la
gestion forestière
responsable

Swiss Label
www.swisslabel.ch/fr



My Climate
www.myclimate.org/fr



myclimate.org/01-22-957542

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.



CRONOS
IMMO FUND

Chemin de la Damataire 28
CH-1009 Pully
www.cronosfinance.ch

