

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Cronos Immo Fund



Cronos Immo Fund

Le fonds Cronos Immo Fund, placement collectif de droit suisse lancé en septembre 2016, a décidé de procéder à une augmentation de capital. **Le volume d'émission est de CHF 55 millions au maximum, la période de souscription aura lieu du 24 août au 1^{er} septembre 2022 (libération le 8 septembre 2022).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but de financer les constructions en cours, d'acquérir de nouveaux immeubles dont les négociations sont en voie de finalisation, et de diminuer l'endettement. Cette augmentation de capital intervient avant la cotation du Cronos Immo Fund à la bourse suisse (SIX) qui est prévue le 20 septembre 2022.

D'ici 2030, le volume cible du fonds est de CHF 1 milliard de capitalisation boursière qui pourront être déployés au moyen du large réseau local de l'équipe de gestion immobilière et des gérants de fortune de Cronos Finance SA.

En parallèle, le gestionnaire prévoit de lancer un nouveau véhicule afin de continuer à appliquer son savoir-faire en investissant via les apports en nature provenant de son réseau. Ce nouveau fonds sera lancé dans la courant du 4^{ème} trimestre 2022, et se focalisera sur des immeubles résidentiels de tailles moyennes (CHF 3 à CHF 12 millions) en Suisse romande, et situés dans des localisations de premier ordre. Le capital initial sera d'environ CHF 50 millions. Cronos Finance SA sera ainsi en mesure de satisfaire différents types d'investisseurs en proposant un fonds immobilier coté et un non coté.

IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, tout particulièrement des produits non cotés.

Grâce à sa base de données exclusive ainsi qu'à la longue expérience de ses collaborateurs dans l'immobilier indirect, spécialement dans la sélection de produits, IMvestir Partners SA fournit tous les éléments nécessaires à l'élaboration d'une allocation d'actifs en matière de placements collectifs immobiliers.

Une analyse approfondie du produit Cronos Immo Fund a été effectuée. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à contacter la société IMvestir Partners SA.

Style de gestion : « Investissements dans l'immobilier résidentiel romand avec une gestion core /value-added pour délivrer un rendement stable et pérenne »

L'équipe de Cronos Finance SA investit **activement dans des immeubles résidentiels romands, bâtis ou à construire, et situés en milieu urbain**. Détenus en propriété directe, ils présentent soit un **rendement régulier long terme (core)**, soit un **potentiel de valorisation (value-added)**.

Les objectifs stratégiques du gestionnaire guidant ses décisions d'investissement et de gestion sont **la protection du patrimoine à long terme et la pérennité des dividendes** générés par le fonds.

Objectif d'investissement du fonds :

Le fonds étant actuellement non coté, il n'existe pas d'indice de référence officiel pour ce type d'investissement. En revanche, le gestionnaire préconise de le comparer à l'indice des fonds immobiliers cotés, le SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index).

La stratégie du fonds est de **continuer d'acquérir de nouveaux objets répondant aux critères d'investissement** malgré un contexte de nouvelles compressions des rendements en vue d'atteindre la taille critique suffisante à un fonds coté en bourse.

Les immeubles recherchés par le gestionnaire 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 objectif de **socle minimum de 85% des actifs totaux**. La **qualité des localisations** est également un critère essentiel de sélection des immeubles, avec une forte emphase sur la dynamique région lémanique. En matière d'acquisitions, l'équipe réalise principalement **des transactions de gré à gré (off market) grâce à son vaste réseau**.

L'équipe vise également à **diversifier son allocation sur différentes stratégies de niches à fort potentiel**. Dans ce contexte, elle acquiert des logements protégés pour seniors, des logements pour étudiants, ainsi que des logements à loyer abordable en partenariat avec des collectivités publiques. Enfin, elle **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.

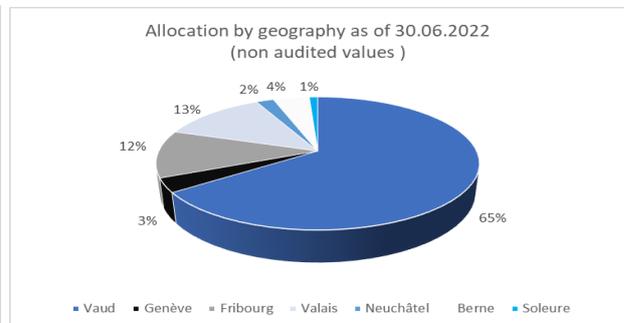
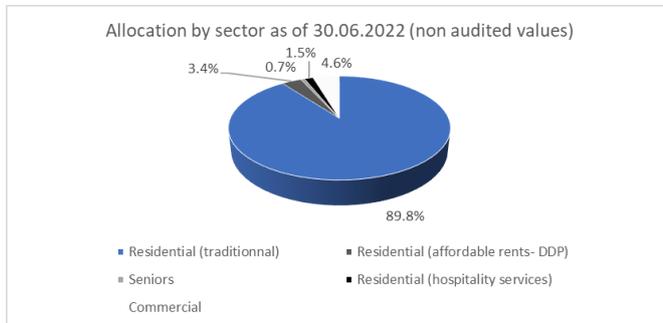
Enfin, l'équipe de gestion s'efforce à **réduire l'ancienneté de son parc** en rénovant activement ses immeubles anciens, en acquérant des **immeubles récents** ou en **construisant de nouveaux immeubles** dans le but d'anticiper les **futures nouvelles exigences en matière de performance énergétique**.

Le portefeuille au 30.06.2022 :

Le portefeuille est composé de **75 immeubles dont une construction en cours** pour une valeur de marché **d'environ CHF 771.13 millions**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 10 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 32.4 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 4,20%**. Au 30.06.2022, le fonds détient 1935 appartements et 119 commerces.

Le taux de vacances pour la période du 01.10.2021 au 30.06.2022 est de 3.52%, ce qui s'explique essentiellement par le très bon emplacement des immeubles, situés principalement sur l'arc lémanique, région attractive économiquement.

Diversification sectorielle et géographique :



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds est **défensive et prudente** et consiste à investir **85% dans des immeubles résidentiels et au maximum 15% dans des immeubles commerciaux**, y compris des résidences pour seniors et étudiants louées à des exploitants spécialisés.

Stratégie de développement du fonds :

Cronos Finance SA prévoit de poursuivre la croissance du portefeuille à un rythme soutenu jusqu'à l'atteinte de l'objectif stratégique. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 50 à 75 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 1 milliard en capitalisation boursière d'ici 2030**.

Afin de maintenir une croissance prudente et la capacité de distribution du fonds, le gestionnaire axe ses efforts en **optimisant sa gestion des dettes hypothécaires**, en acquérant de **manière opportuniste des immeubles de régions moins urbaines** mais qui offrent des taux de rendement ajustés au risque attractifs, en saisissant **des opportunités d'immeubles commerciaux situés au centre-ville** et loués par des locataires de qualité ou en effectuant des réaffectations en résidentiel, et en rénovant et entretenant les immeubles afin de réduire leur empreinte carbone.

Pipeline :

Le pipeline du fonds est composé de **10 objets immobiliers pour une valeur d'acquisition d'environ CHF 145 millions** ; le taux de rendement brut sur prix d'acquisition des immeubles se situe entre 4% et 5.5%, selon les objets, en ligne avec la stratégie du fonds.

| Description | Expected market value (in million) | Expected Gross Yield |
|---|------------------------------------|----------------------|
| <u>In construction</u> 4 projects (until 2025) | 75 | 4.5% |
| <u>Residential</u> 5 buildings | 50 | 4.0% |
| <u>Commercial</u> 1 building | 20 | 5.0% |
| TOTAL | 145 | |

Source : IMvestir Partners SA

ESG :

Chaque année, l'équipe de gestion effectue, pour l'ensemble de son parc immobilier, un **rapport de surveillance énergétique IMMOLABEL** qui est établi par la société Signa-Terre SA. Le rapport analyse **les émissions de CO2, les consommations thermiques, électriques et d'eau**. En 2021, toutes les catégories ont obtenu **une note de C** (minimum G et maximum A) sauf celle des consommations thermiques qui affichent une note de D. L'objectif de ce suivi est de **définir des actions à entreprendre** afin de poursuivre la rénovation des immeubles de manière ordonnée et de réduire sur le long terme les émissions et les consommations du parc immobilier.

- En 2022, **la note ESG du parc immobilier devrait s'améliorer** grâce à l'acquisition d'immeubles neufs et récents, ainsi qu'à certains travaux de rénovation effectués.
- Cronos Finance SA a décidé de poursuivre la démarche avec Signa-Terre et a intégré **leur outil « Immo Data pro »**. Cet outil permet notamment d'élaborer une stratégie de rénovation sur plusieurs années, grâce à une digitalisation et une modélisation des données techniques, tout en optimisant les investissements financiers.
- Cronos est devenue **signataire des Principes pour l'Investissement Responsable des Nations-Unis (UN PRI)** en novembre 2021 et s'engage ainsi à respecter les critères ESG dans toutes ses décisions de placement.
- Cronos a créé **sa propre société de conciergerie**. Cette démarche permet d'assurer :
 - Un contrôle et un service de qualité directs pour les locataires (sans passer par l'intermédiaire d'une régie)
 - Des conditions de travail favorables et respectueuses des droits de l'Homme
 - L'utilisation de produits bios et non-polluants.

L'équipe de gestion :

L'équipe de 9 personnes est composée de spécialistes en acquisition et expertise immobilière, en gestion d'actifs immobiliers, en conduite de travaux, et en financements. Ces professionnels bénéficient de **nombreuses années d'expérience dans l'immobilier résidentiel romand**. A cela s'ajoutent les **compétences du département gestion de fortune**

mobilière de Cronos Finance SA apportant leurs contributions en matière d'analyse et de recherche financière, ainsi que leur réseau de clients et partenaires.

Au sein de l'équipe, cinq personnes supervisent au quotidien le travail des régies immobilières, et pilotent l'ensemble des travaux de rénovation et d'entretien des immeubles du fonds, cela afin de réduire au strict minimum le taux de perte de loyers et d'optimiser le coût, la qualité et la rapidité des travaux.

Un important savoir-faire en matière **d'apports en nature** a été développé, ayant permis au fonds d'acquérir des immeubles de grande qualité pour plus de CHF 210 millions durant l'exercice en cours à des **conditions attractives**. Ce savoir-faire sera pleinement utilisé en vue de développer le nouveau fonds à venir.

L'ADN de Cronos Finance SA est doté d'une **grande agilité dans la prise de décisions**, permettant ainsi de saisir des opportunités d'investissement de manière efficiente.

Le Conseil d'Administration bénéficie également **d'une large expérience immobilière** en Suisse romande tant au niveau des investissements, de l'architecture qu'en gestion immobilière. En outre, il est composé de deux professionnels de haut niveau en **matière juridique et fiscale**.

Négoce secondaire des actions :

Le fonds n'est pas coté en bourse mais un marché secondaire est organisé par la BCV/Property Match.

A partir du 20 septembre, le gestionnaire prévoit d'effectuer une cotation du véhicule.

Performance attendue :

Le fonds Cronos Immo Fund a généré sur l'exercice 2021, un rendement de placement (sur VNI) de 4.52% et un rendement du dividende de 2.41% (ratio de distribution de 94.85 %).

Il vise à générer, à terme, un **rendement du dividende de 2.6%**, auquel s'ajoute une **appréciation de la valeur du parc**.

Disclaimer

Ce document a été élaboré dans un but exclusivement informatif et ne constitue ni un appel d'offre, ni une offre d'achat ou de vente, ni une recommandation personnalisée d'investissement. Bien que nous fassions tout ce qui est raisonnablement possible pour nous informer d'une manière que nous estimons fiable, nous ne prétendons pas que toutes les informations contenues dans ce document soient exactes et complètes. Nous déclinons toute responsabilité pour des pertes, dommages ou préjudices directs ou indirects consécutifs à ces informations. Les indications et opinions mentionnées dans ce document reflètent la situation à la date de sa création et peuvent évoluer à tout moment, notamment pour des raisons liées à des modifications législatives et/ou réglementaires. Les réponses fournies par les intervenants dans ce document reflètent leur avis personnel et pas nécessairement celui de la Direction d'Mvestir Partners SA. Nous excluons toute obligation de mise à jour ou de modification de cette présentation. La diffusion de ce document s'étend uniquement au cercle des destinataires de ce document. Le logo et la marque Mvestir Partners SA sont protégés. Ce document est soumis au droit d'auteur et ne peut être reproduit que moyennant la mention de son auteur, du copyright et de l'intégralité des informations juridiques qu'il contient. Une utilisation de ce document à des fins publiques ou commerciales nécessite une autorisation préalable écrite d'Mvestir Partners SA. Copyright Août 2022.

Le fonds mentionné dans ce document est réservé exclusivement aux investisseurs qualifiés au sens de l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC.