



IMvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Cronos Immo Fund

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG)



CRONOS IMMO FUND:

Der Cronos Immo Fund, eine im September 2016 lancierte kollektive Kapitalanlage, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf rund 45 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 20. Februar bis zum 4. März 2024 (Liberierung am 11. März 2024).**

Das neu aufgenommene Kapital soll zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben, zur Sanierung alter Gebäude und zum Abbau der Verschuldung dienen. Gleichzeitig könnte die Fondsleitung zusätzliche Anteile für Asset Swaps ausgeben.

Ziel des Fonds ist es, dank dem grossen lokalen Netzwerk des Immobilienverwaltungsteams und der Vermögensverwalter der Cronos Finance SA bis 2030 ein Volumen von 1 Milliarde Franken zu erreichen.

IMVESTIR PARTNERS SA:

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt Cronos Immo Fund wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL: «INVESTITIONEN IN WESTSCHWEIZER WOHNIMMOBILIEN MIT CORE-/VALUE-ADDED-MANAGEMENT ZUR ERZIELUNG EINER STABILEN UND NACHHALTIGEN RENDITE»

Das Team der Cronos Finance SA investiert **aktiv in Westschweizer Wohnimmobilien, die bereits bestehen oder erst gebaut werden sollen und sich in städtischen Gebieten befinden.** Da diese Immobilien in direktem Grundbesitz gehalten werden, werfen sie **langfristig eine regelmässige Rendite ab** (Core) oder weisen ein **Wertsteigerungspotenzial** auf (Value-added).



Die strategischen Ziele des Verwalters, an denen er seine Anlage- und Verwaltungsentscheidungen ausrichtet, sind **der langfristige Vermögensschutz und die Nachhaltigkeit** der vom Fonds ausgeschütteten **Dividenden**.

ANLAGEZIEL DES FONDS:

Der Fonds ist seit dem 20. September 2022 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Folglich ist der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage der SXI Real Estate Funds TR (SWIT Index).

Die Strategie des Fonds besteht darin, auch **weiterhin neue Objekte zu erwerben, die den Anlagekriterien entsprechen**, damit der Fonds die kritische Grösse eines börsenkotierten Fonds erreicht. Im Rahmen seines Managements möchte der Verwalter kleine Kapitalerhöhungen vornehmen, um eine Verwässerung im Zusammenhang mit den aufgenommenen Mitteln zu vermeiden.

Der Verwalter zielt auf Objekte mit einer durchschnittlichen Grösse von 10 bis 20 Millionen Franken ab, die eine **Bruttorendite von 4% bis 5%** abwerfen. Der Fonds **erwirbt in erster Linie Wohnimmobilien – dies aufgrund von deren defensivem Charakter**. Diese sollen **mindestens 85% des Gesamtvermögens** ausmachen. Die **Lagequalität** ist ebenfalls ein zentrales Kriterium für die Auswahl der Objekte, wobei der Schwerpunkt auf der dynamischen Genferseeregion liegt. Der Erwerb erfolgt **dank dem grossen Netzwerk des Teams** in erster Linie über **Off-Market-Transaktionen**.

Das Team ist zudem bestrebt, **seine Allokation über verschiedene Nischenstrategien mit hohem Potenzial zu diversifizieren**. Vor diesem Hintergrund erwirbt es in Partnerschaft mit öffentlichen Körperschaften Altersheime, Studentenwohnungen und Wohnimmobilien mit erschwinglichen Mieten. Ferner **kauft es bei günstigen Gelegenheiten auch Geschäftsimmobilien**, aber nur, wenn diese ein Potenzial für die Umwidmung in Wohnimmobilien bergen, sich an sehr guter Lage befinden oder an erstklassige Mieter vermietet sind und wenn die Rendite eine ausreichend attraktive Risikoprämie aufweist.

Ende 2023 beschloss die Fondsleitung, das geografische Investitionsgebiet des Fonds auf bestimmte Zielkantone in der **Deutschschweiz** auszudehnen. **Die strategische Allokation beläuft sich dabei auf höchstens 20%**. Das Steuerrecht, die Gesetzgebung zu Immobiliensanierungen und zur Abwälzung der Sanierungskosten auf die Mieten in der

Westschweiz sowie die Einführung des Vorkaufsrechts zugunsten der Gemeinden und – subsidiär – des Kantons im Kanton Waadt beeinträchtigen das Wachstum sowie die Interessen der Anleger des Fonds.

Zu guter Letzt ist das Verwaltungsteam bestrebt, **das Alter seines Immobilienbestands** zu verringern, indem es die ältesten Gebäude aktiv sanieren lässt, **vor Kurzem errichtete Gebäude** erwirbt oder **neue Liegenschaften baut**, um **künftige neue Energieeffizienzanforderungen** zu antizipieren.

PORTFOLIO PER 30.12.2023:

Das Portfolio besteht aus **86 Liegenschaften** – darunter **drei im Bau befindliche Gebäude** – mit einem Marktwert **von insgesamt rund 975 Millionen Franken**. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt 10 Millionen Franken. Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund 39,65 Millionen Franken pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 4,07% brutto** (ohne Bauprojekte) ergibt. Per 31.12.2023 hielt der Fonds 2251 Wohnungen und 147 Geschäfte.

Die Leerstandsquote betrug für den Zeitraum vom 1.10.2022 bis zum 30.9.2023 2,35% (3,40% im vorhergehenden Geschäftsjahr), was in erster Linie auf die sehr gute Lage der Liegenschaften – diese befinden sich vor allem im Genferseegebiet, also in einer wirtschaftlich sehr dynamischen Region – zurückzuführen ist.

Portfolioallokation per 31.12.2023:



* Immeubles existants
* Immeubles en construction

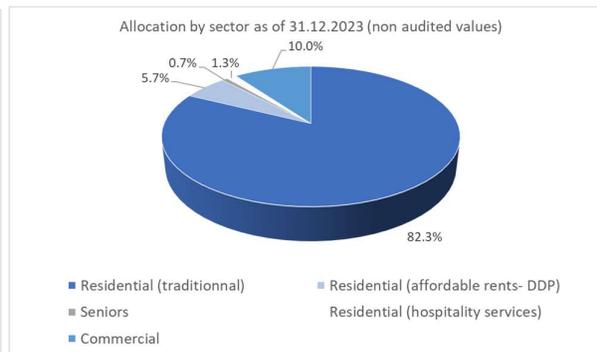
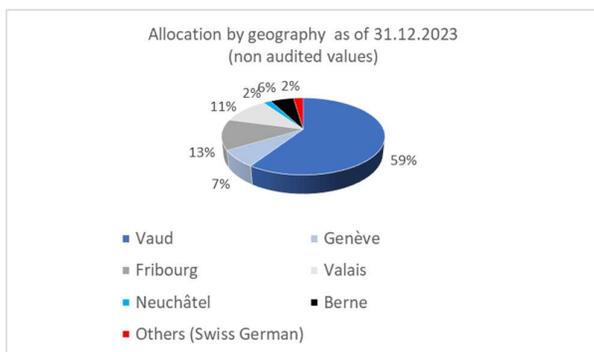
Quelle: Cronos Finance SA

Im vierten Quartal 2023 erwarb der Fonds **fünf neue Objekte, von denen vier durch Asset Swaps** im Gesamtwert von rund 16,5 Millionen Franken **eingebraucht wurden**. Diese Akquisitionen befinden sich in Chéserey (Bruttorendite von 4,8%), Genolier (Bruttorendite von 5,1%), Sugiez im Kanton Freiburg (Bruttorendite von 4,1%), Biel im Kanton Bern (Bruttorendite von 4,15%) und Oberglatt im Kanton Zürich (Bruttorendite von 4%).

Das Verwaltungsteam schloss zudem den Terminkauf ab für die Mehrheit an einem symbolträchtigen Gebäude, dem Invictus-Turm, der an der Route de la Glâne 19 in Freiburg errichtet werden soll und aus 83 Einheiten besteht. Der Bau soll bis zum ersten Quartal 2027 abgeschlossen sein.

Der Fonds verfolgte zudem sein Ziel der Bestandsoptimierung weiter und erzielte durch den Verkauf von drei nicht strategischen Gebäuden in Jongny, Vevey und Lausanne für einen Gesamtbetrag von 15 650 000 Franken einen Kapitalgewinn in Höhe von 735 000 Franken.

Geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds ist **defensiv und vorsichtig. 80% der Investitionen erfolgen in Wohnimmobilien und höchstens 20% in Geschäftsimmobilen**, einschliesslich Altersheimen und Studentenwohnungen, die an eine Spezialverwaltung vermietet werden.

ERWARTETE PERFORMANCE:

Der Cronos Immo Fund erzielte im Geschäftsjahr 2023 eine Anlagerendite (auf dem NIW) von 0,41% und eine Dividendenrendite von 2,63% (Ausschüttungsquote von 94,22%). Längerfristig strebt er eine **Dividendenrendite von 2,6%** an, zu welcher noch die **Wertsteigerung des Immobilienparks** hinzukommt.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS:

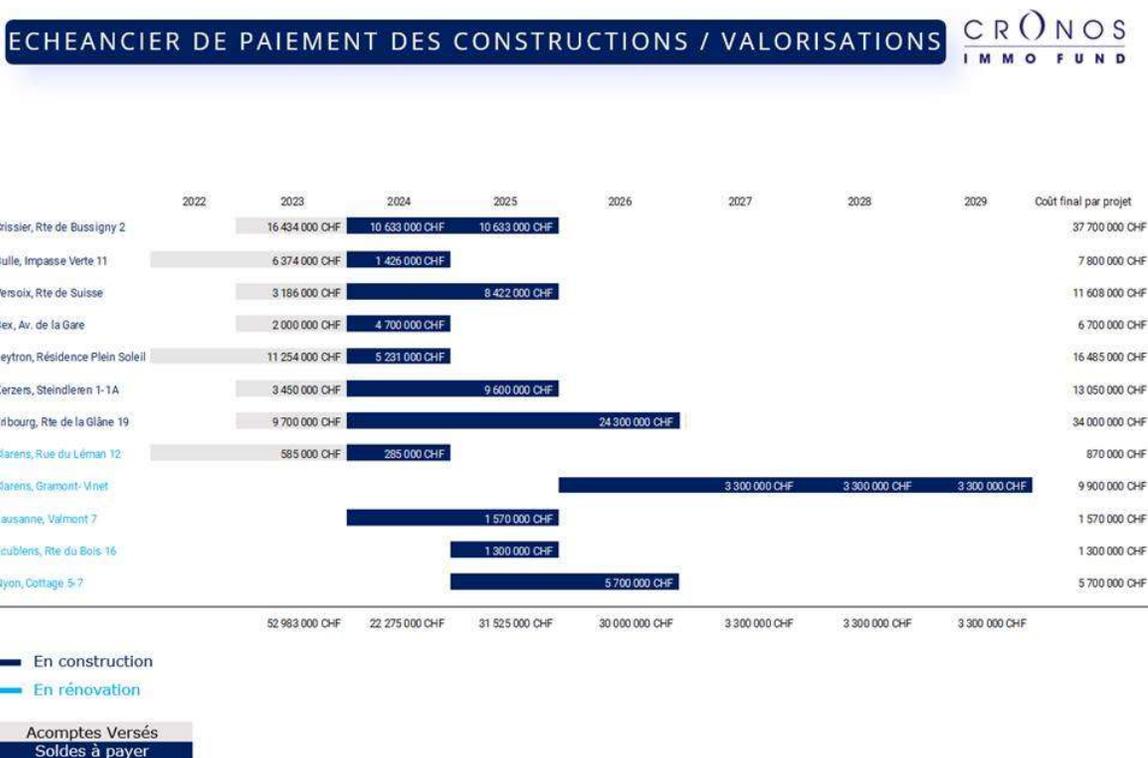
Im letzten Geschäftsjahr hat sich das Wachstum des Fonds aufgrund der Kapitalmarktbedingungen verlangsamt. Diese Zeit wurde genutzt, um den Immobilienbestand zu verjüngen und einige Objekte zu verkaufen, die ihr Bewertungsziel erreicht hatten.

Die Cronos Finance SA will das Portfolio bis zur Erreichung des strategischen Ziels rasch ausbauen. Somit dürfte der Fonds **jährlich um 50 bis 75 Millionen Franken** wachsen, damit er **bis 2030 eine Börsenkapitalisierung von 1 Milliarde Franken** erreicht.

Um das vorsichtige Wachstum und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds aufrechtzuerhalten, konzentriert sich der Verwalter auf die **Optimierung des Hypothekenmanagements**, auf den **opportunistischen Erwerb von Liegenschaften in weniger städtischen Regionen**, die jedoch attraktive risikobereinigte Renditen abwerfen, auf die Nutzung von **Gelegenheiten bei Geschäftsimmobilen in Stadtzentren**, die an erstklassige Mieter vermietet sind oder die in Wohngebäude umgewidmet werden, sowie auf die Sanierung und Instandhaltung von Liegenschaften, um deren CO₂-Fussabdruck zu verringern. Der Verwalter optimiert zudem die aufgenommen Mittel dadurch, dass er den Umfang der Kapitalerhöhungen an die Fondsbedürfnisse anpasst. Mit demselben Ziel verfolgt er auch seine Asset-Swap-Strategie.

PIPELINE:

Der Fonds setzt seine Strategie in der Projektentwicklung und der Aufwertung seiner Immobilien fort. Der Zeitplan für die Bezahlung der Bauten und der Aufwertungsarbeiten für bestimmte Liegenschaften des Fonds sieht wie folgt aus:



Quelle: Cronos Finance SA

Die erwarteten Renditen der Bauprojekte sind wie folgt:

Projects	Final cost per project	Expected Gross Yield
<u>In construction</u>		
Crissier	37.70	4.0%
Versoix	11.61	4.4%
Bex	6.70	4.6%
Leytron	16.49	4.8%
Kerzers	13.05	4.4%

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG:

Das Unternehmen Signa-Terre SA erstellt jährlich einen ImmoLabel-Energiemonitoringbericht.

Im Bericht werden die **CO₂-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch** analysiert.

Im Jahr 2023 stieg der Abdeckungsgrad auf 76,9% (von 74,7% im Jahr 2022). Im Grossen und Ganzen erhielten die Bestandsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr stabile Noten (Skala von A, der Höchstnote, bis G, der Tiefstnote):

-CO₂-Emissionen: C. Dieses Kriterium verbessert sich, da die Emissionen (berechnet nach den SIA 2031-Normen) im Jahr 2022 bei 31,27 kg CO₂/m² (Scope 1+2) und im Jahr 2023 bei 25,92 kg lagen.

-Wärmeverbrauch: D

-Stromverbrauch: C (2022: D)

-Wasserverbrauch: B

Ziel dieses Monitorings ist es, **Massnahmen** zu definieren, um die Sanierung der Gebäude geordnet fortzusetzen und die Emissionen und den Verbrauch der Bestandsimmobilien langfristig zu senken.

Zu diesem Zweck hat die Cronos Finance SA das Tool «Immo Data pro» (von Signa-Terre) integriert. Dieses ermöglicht es, das Portfoliomanagement zu zentralisieren und zu optimieren und dank der Digitalisierung und Modellierung der technischen Daten eine mehrjährige Sanierungsstrategie zu erarbeiten und gleichzeitig die finanziellen Investitionen zu optimieren.

Zudem wurde 2021 bei der Cronos Finance SA eine eigene Einheit für Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) geschaffen, die 2023 weiter ausgebaut wurde. Sie besteht derzeit aus drei Mitgliedern sowie einer Vertretung der Geschäftsleitung.

Ferner unterzeichnete die Cronos Finance SA im November 2021 die **United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI)** und gründete **ihr eigenes Conciergerie-Unternehmen**. So stellt das Unternehmen neben einer Qualitätskontrolle und einem Qualitätsservice auch gute und faire Arbeitsbedingungen sicher und gewährleistet gleichzeitig die Nutzung biologischer und schadstofffreier Produkte.

TEAM DES CRONOS IMMO FUND:

Das Team besteht aus Experten aus den Bereichen Akquisition, Immobilienbewertung, Verwaltung von Immobilienanlagen, Entwicklung und Bau sowie Finanzierung. Diese Fachleute können auf eine **langjährige Erfahrung im Bereich der Westschweizer Immobilien** zurückblicken. Hinzu kommen die **Kompetenzen der Abteilung** der Cronos Finance SA, **die für die Verwaltung von beweglichem Vermögen zuständig ist**. Diese Abteilung bringt sich in den Bereichen Finanzanalyse und Research ein und stellt ihr Kunden- und Partnernetzwerk zur Verfügung.

Fünf Teammitglieder überwachen die tägliche Arbeit der Immobilienverwaltungen und leiten sämtliche Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaften des Fonds, um Mietausfälle so weit wie möglich zu begrenzen und die Kosten, die Qualität und das Tempo der Arbeiten zu optimieren.

Die Cronos Finance SA hat ein umfangreiches Know-how im Bereich der **Asset Swaps** aufgebaut, sodass es dem Fonds möglich war, hochwertige Liegenschaften im Wert von über 360,62 Millionen Franken zu **attraktiven Konditionen** zu erwerben.

Grosse Agilität bei der Entscheidungsfindung ist Teil der DNA der Cronos Finance SA, sodass Anlagegelegenheiten effizient genutzt werden.

Der Verwaltungsrat verfügt zudem über **umfassende Erfahrung mit Westschweizer Immobilien**, und zwar sowohl im Bereich Investitionen und Architektur als auch in der Immobilienverwaltung. Zudem gehören ihm zwei hochrangige Fachleute aus den Bereichen **Recht und Steuern** an.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Februar 2024.
