



Mvestir Partners SA

LES SPÉCIALISTES DE L'IMMOBILIER INDIRECT SUISSE

Factsheet détaillé : Cronos Immo Fund

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).



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 d'environ CHF 45 millions, la période de souscription aura lieu du 20 février au 4 mars 2024 (libération le 11 mars 2024).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but de financer les constructions en cours, de rénover les immeubles anciens et de diminuer l'endettement. En parallèle, la direction du fonds pourrait émettre des parts supplémentaires dans le cadre d'apports en nature.

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.

IMVESTIR PARTNERS SA :

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, et 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 ou des analyses sur mesure, 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 :

Depuis le 20 septembre 2022, le fonds est entré à la bourse SIX Swiss Exchange. Par conséquent, l'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

La stratégie du fonds est de **continuer d'acquérir de nouveaux objets répondant aux critères d'investissement** en vue d'atteindre la taille critique suffisante à un fonds coté en bourse. Dans le cadre de sa gestion, le gestionnaire souhaite procéder par de petites augmentations de capital afin d'éviter toute dilution en lien avec les fonds levés.

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 uniquement 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.

Fin 2023, la direction de fonds a pris la décision d'élargir la zone géographique d'investissement du fonds à certains cantons ciblés **en Suisse alémanique avec une allocation maximale stratégique de 20%**. En effet, la fiscalité, la législation en matière de rénovation d'immeubles et de répercussion des travaux sur les loyers en Suisse romande ainsi que l'introduction dans le

canton de Vaud du droit de préemption en faveur des communes et subsidiairement du canton péjorent la croissance ainsi que les intérêts des investisseurs du fonds.

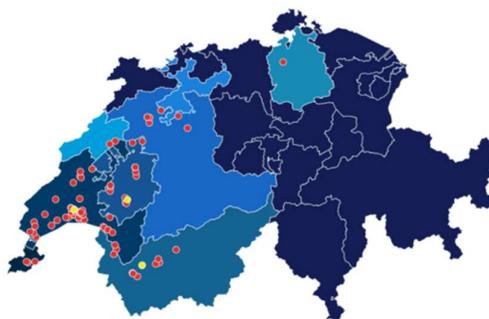
Enfin, l'équipe de gestion s'efforce à **réduire l'ancienneté de son parc** en rénovant activement ses immeubles les plus vétustes, en acquérant des **immeubles récents** ou en **construisant de nouveaux immeubles** dans le but d'anticiper les **futures nouvelles exigences en matière de performance énergétique**.

LE PORTEFEUILLE AU 30.12.2023 :

Le portefeuille est composé de 86 **immeubles dont trois constructions en cours** pour une valeur de marché **d'environ CHF 975 millions**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 10 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 39.65 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 4.07%** (hors projets de construction). Au 31.12.2023, le fonds détient 2'251 appartements et 147 commerces.

Le taux de vacances pour la période du 01.10.2022 au 30.09.2023 est de 2.35% (3.40% l'exercice précédent), ce qui s'explique essentiellement par le très bon emplacement des immeubles, situés principalement sur l'arc lémanique, région attractive économiquement.

Le portefeuille au 31.12.2023 est alloué comme suit :



* Immeubles existants
* Immeubles en construction

Source: Cronos Finance SA

Au cours du 4^{ème} trimestre 2023, le fonds a acquis **cinq nouveaux objets dont quatre ont fait l'objet d'apports en nature** pour un montant total de près de CHF 16.5 mios. Ces acquisitions se situent à Chésereux (rendement brut de 4.8%), à Genolier (rendement brut de 5.1%), à Sugiez dans le canton de Fribourg (rendement brut de 4.1%), à Bienne dans le canton de Berne (rendement brut de 4.15%), et à Oberglatt dans le canton de Zurich (rendement brut de 4%).

L'équipe de gestion a également conclu l'achat à terme de la majorité d'un immeuble emblématique, la tour Invictus, qui sera érigé route de la Glâne 19 à Fribourg, composé de 83 lots. La livraison est prévue au premier trimestre 2027.

Afin de poursuivre son objectif d'optimisation du parc, le fonds a également réalisé des gains en capitaux à hauteur de CHF 735'000.-, en procédant à la vente de trois immeubles non stratégiques à Jongny, Vevey et Lausanne, pour un montant total de CHF 15'650'000.-.

Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds est **défensive et prudente** et consiste à investir **80% dans des immeubles résidentiels et au maximum 20% dans des immeubles commerciaux**, y compris des résidences pour seniors et étudiants louées à des exploitants spécialisés.



PERFORMANCE ATTENDUE :

Le fonds Cronos Immo Fund a généré sur l'exercice 2023, un rendement de placement (sur VNI) de 0.41 % et un rendement du dividende de 2.63% (ratio de distribution de 94.22%). Il vise à générer, à terme, un **rendement du dividende de 2.6%**, auquel peut s'ajouter **une appréciation de la valeur du parc**.

STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DU FONDS :

Au cours du dernier exercice, la croissance du fonds a ralenti en raison des conditions du marché des capitaux. Cette période a été mise à profit pour rajeunir le parc immobilier et à procéder à la vente de certains objets ayant atteint leur objectif de valorisation.

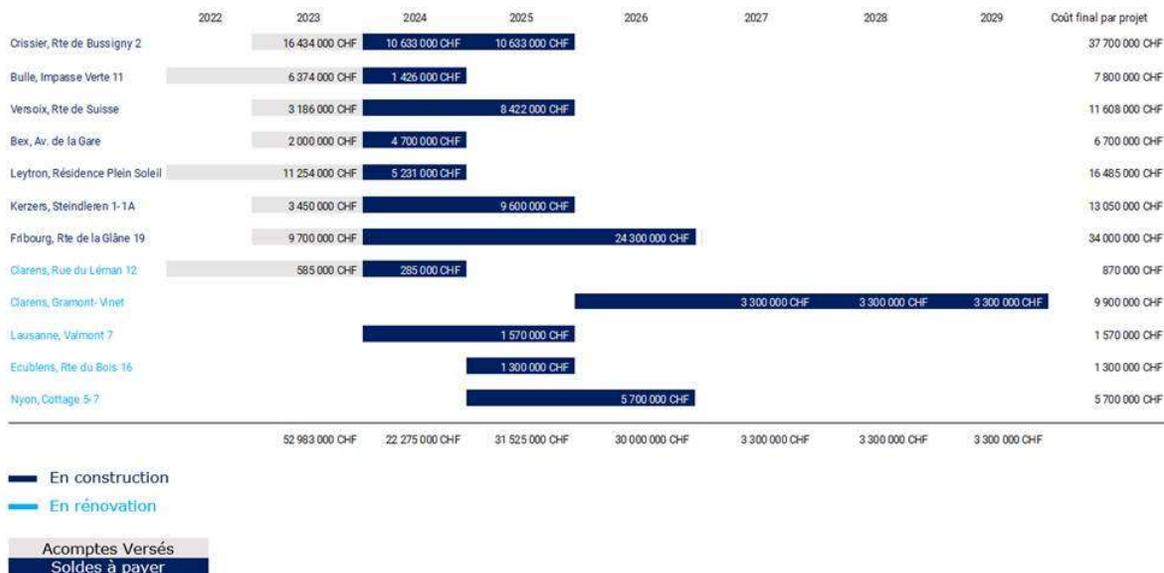
Cronos Finance SA prévoit de poursuivre la croissance du portefeuille à un rythme soutenu jusqu'à l'atteinte de l'objectif stratégique. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 50 à 75 millions par an** pour atteindre une **taille de CHF 1 milliard en capitalisation boursière d'ici 2030**.

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 en plein essor** 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. Le gérant optimise également les fonds levés en adaptant la taille des augmentations de capital aux besoins du fonds. Dans ce même objectif, il poursuit également sa stratégie d'apports en nature.

PIPELINE :

Le fonds poursuit sa stratégie dans le développement de projets et de valorisation de ses immeubles. Ainsi, l'échéancier de paiement des constructions et de valorisation de certains de ses immeubles est le suivant :

ECHEANCIER DE PAIEMENT DES CONSTRUCTIONS / VALORISATIONS



Source : Cronos Finance SA

Les rendements attendus des projets de construction sont les suivants :

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%

Source : IMvestir Partners SA



ESG :

Chaque année, un rapport de surveillance énergétique ImmoLabel est établi par la société Signa-Terre SA.

Le rapport analyse **les émissions de CO2, les consommations thermiques, électriques et d'eau.**

En 2023, le taux de couverture est passé de 74.7% en 2022 à 76.9%. De manière générale, le parc immobilier a obtenu des notes stables par rapport à l'exercice précédent (l'échelle allant de A qui est la note maximale à G qui est la note minimale) :

-Emissions de CO2 : C. Ce critère est en amélioration car les émissions (calculées selon les normes SIA2031) étaient de 31.27 kgCo2/m2 en 2022 (scope 1+2) et sont de à 25.92 kg en 2023.

-Consommations thermiques : D

-Electriques : C (D en 2022)

-Eau : B

L'objectif de ce suivi est une aide à la définition **d'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.

A cet effet, Cronos Finance SA a intégré l'outil « Immo Data pro » (de Signa-Terre) qui permet de centraliser et d'optimiser la gestion du portefeuille ainsi que 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.

De plus, une cellule dédiée aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) a été créée en 2021 chez Cronos Finance SA et a été renforcée en 2023. Cette dernière compte actuellement trois membres ainsi qu'un représentant de la direction.

Enfin, Cronos Finance SA est devenu signataire des **Principes pour l'Investissement Responsable des Nations-Unis (UN PRI)** en novembre 2021 et a créé sa propre société de conciergerie. Cette démarche permet d'assurer tant un contrôle et un service de qualité, que des conditions de travail favorables et respectueuses en garantissant également l'utilisation de produits bios et non-polluants.



L'ÉQUIPE DE CRONOS IMMO FUND:

L'équipe est composée de spécialistes en acquisition et expertise immobilière, en gestion d'actifs immobiliers, en développement et construction, 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 360.62 millions à des **conditions attractives**.

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**.

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. Les performances passées ne sauraient constituer une garantie de leur évolution future. 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'IMvestir 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 IMvestir 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'IMvestir Partners SA. Copyright Février 2024.
