



Mvestir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

Detailliertes Factsheet: Cronos Immo Fund

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



CRONOS IMMO FUND

Der Cronos Immo Fund, ein im September 2016 aufgelegter Anlagefonds nach Schweizer Recht, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf ungefähr CHF 69 Millionen. Die Zeichnungsfrist läuft vom 10. Februar bis zum 21. Februar 2025 (Liberierung am 28. Februar 2025).**

Das neu aufgenommene Kapital soll dem Erwerb eines Portfolios von Wohnliegenschaften, der Finanzierung der laufenden Bauvorhaben, der Sanierung alter Gebäude und dem Abbau der Verschuldung dienen.

Verwendung des aufgenommenen Kapitals

Reduzierung der Verschuldungsquote	24,5%
Finanzierung der laufenden Bauvorhaben	2025: CHF 52 Millionen 2026: CHF 33 Millionen
Strategische Akquisitionen	CHF 27 Millionen
Geplante Sanierungen	Lausanne, Valmont 7: CHF 1,4 Millionen Ecublens, Bois 16: CHF 1,7 Millionen Nyon, Cottage 5-7: CHF 2,9 Millionen

Quelle: Cronos Finance SA



Verkauf als Stockwerkeigentum (StWE)

Bei nicht strategischen Liegenschaften, bei denen ein Verkauf als StWE sehr lukrativ zu sein verspricht, geht der Fonds bei der Veräusserung nun proaktiver vor. Diesen Vermögenswerten, mit deren Verkauf als StWE die Erträge optimiert und Gewinne generiert werden, wird besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Ein aktuelles Projekt in Prévelengues (VD), Route de la Gracieuse 4–6, veranschaulicht diese Strategie. Es weist einen potenziellen Gewinn vor Steuern von schätzungsweise CHF 1,9 Millionen auf. Dieser ergibt sich aus einem Verkaufspreis von CHF 5,7 Millionen, der CHF 2,1 Millionen über dem Einstandspreis von CHF 3,6 Millionen liegt. Zudem verfügt der Fonds über ein Portfolio von Liegenschaften, die als StWE verkauft werden können, namentlich in Orbe (VD), Prilly (VD), Aigle (VD) und Bulle (FR).

Ziel des Fonds ist es, dank dem grossen lokalen Netzwerk des Immobilienverwaltungsteams und der Vermögensverwalter der Cronos Finance SA bis 2030 eine Börsenkapitalisierung von CHF 1,2 Milliarden 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 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 Verwaltungsteam investiert **aktiv in Wohnimmobilien, die bereits bestehen oder erst gebaut werden sollen und sich in städtischen Gebieten vorwiegend in der Westschweiz befinden**. Diese Immobilien werden in direktem Grundbesitz gehalten und werfen entweder **langfristig eine regelmässige Rendite ab** (Core) oder weisen ein **Wertsteigerungspotenzial** (Value-added) auf.

Die strategischen Anlage- und Verwaltungsziele umfassen die **Berücksichtigung von ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance), den langfristigen Vermögensschutz und die Nachhaltigkeit der vom Fonds erwirtschafteten Dividenden.**

ANLAGEZIEL DES FONDS

Der Cronos Immo Fund ist seit dem 20. September 2022 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage ist der SXI Real Estate Funds TR (SWIIT-Index).

Das Verwaltungsteam zielt auf Objekte mit einer durchschnittlichen Grösse von CHF 10 bis 20 Millionen ab, die eine **Bruttorendite von ungefähr 4% bis 5%** abwerfen. Der Fonds **investiert aufgrund seiner defensiven Ausrichtung vorwiegend in Wohnliegenschaften.** Diese sollen mindestens **80% des Gesamtvermögens** ausmachen. Die **Standortqualität** ist das zweite zentrale Selektionskriterium. Der Schwerpunkt liegt auf der dynamischen Genferseeregion. Die Akquisitionen erfolgen **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 betreute Wohnungen für ältere Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität sowie Studentenwohnungen. Ferner **kauft es bei günstiger Gelegenheit auch Geschäftsimmobilien,** die sich in Wohnimmobilien umnutzen lassen oder sich an sehr guter Lage befinden und an erstklassige Mieter vermietet sind, sofern die Rendite eine ausreichend attraktive Risikoprämie aufweist.

Ende 2023 beschloss die Leitung, das geografische Investitionsgebiet des Fonds auf bestimmte Zielkantone in der **Deutschschweiz** auszuweiten. **Die strategische Allokation beläuft sich dabei auf höchstens 10%.** Das Steuerrecht und die Gesetzgebung in Sachen Immobiliensanierungen und 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.

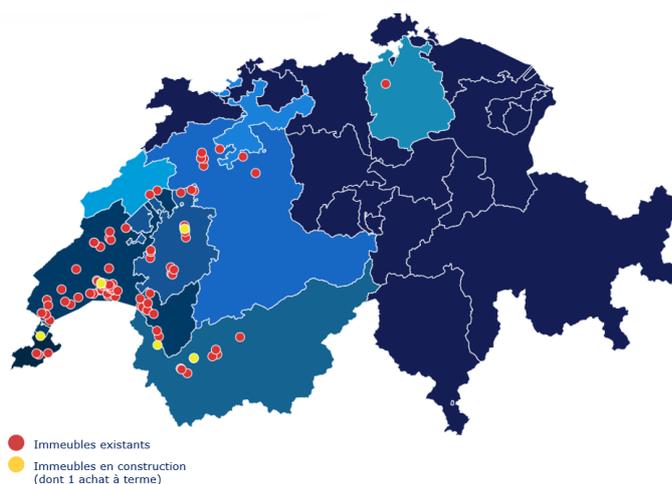
Zu guter Letzt ist das Verwaltungsteam bestrebt, **das Alter des Immobilienbestands zu verringern,** indem es die ältesten Gebäude aktiv sanieren lässt, **vor Kurzem errichtete Gebäude** erwirbt oder **neue Liegenschaften baut,** um **künftigen neuen Energieeffizianz Anforderungen** gerecht zu werden.

PORTFOLIO PER 1.1.2025

Das Portfolio besteht aus **98 Liegenschaften und 5 im Bau befindlichen Gebäuden** mit einem Marktwert **von insgesamt CHF 1 084 403 000**. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt CHF 10 Millionen. Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund CHF 44,6 Millionen pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 4,11% brutto** (ohne Bauprojekte) ergibt. Per 31.12.2024 hielt der Fonds 2443 Wohnungen und 159 Geschäfte.

Die Leerstandsquote betrug für den Zeitraum vom 1.10.2023 bis zum 30.9.2024 1,88% (2,35% 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 1.1.2025:



Quelle: Cronos Finance SA

Jüngste Akquisition eines Immobilienportfolios

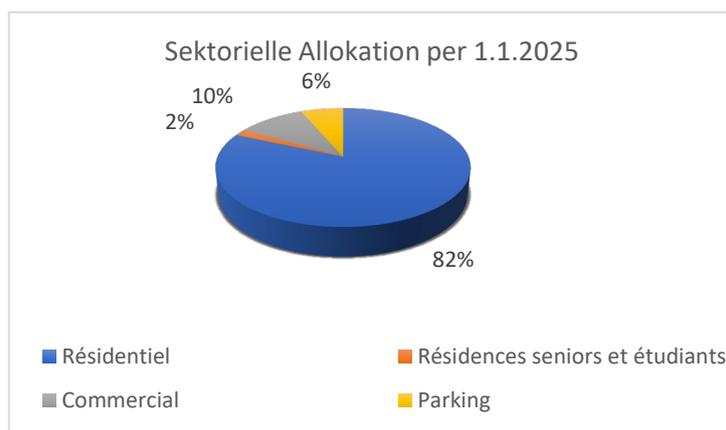
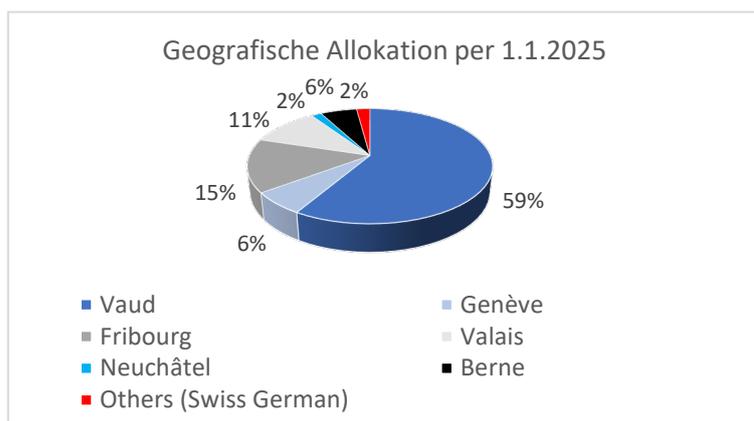
Im vierten Quartal 2024 erwarb der Fonds im Kanton Waadt per Asset Swap ein Portfolio von Wohnimmobilien im Wert von CHF 40,5 Millionen. Die anfängliche Bruttorendite der Liegenschaften liegt über 5%. Die Mieteinnahmen belaufen sich auf insgesamt CHF 2 037 905. Die Kosten für die Sanierung der Gebäude wurden im Transaktionspreis berücksichtigt. Die künftigen Arbeiten werden auf CHF 16 000 000 geschätzt. Sie dürften zu einer Anhebung der Mieten um 33% und somit zu Mieteinnahmen von insgesamt CHF 2 840 000 führen. Die Bruttorendite von 5% wird nach den Sanierungsarbeiten beibehalten werden können, da die sanierten Gebäude sehr niedrige Nebenkosten aufweisen werden.

Die erworbenen Liegenschaften umfassen 132 Wohnungen und 4 Geschäftsarkaden. Sie befinden sich in Lausanne, Corsier-sur-Vevey, Montreux, Prilly, Renens, Rolle und Orbe. Zwei Liegenschaften sind in StWE aufgeteilt und werden als StWE-Parzellen verkauft werden können, was zu einem Kapitalgewinn für die Anteilsinhaber führen wird.

Verkauf von drei Wohnliegenschaften

Im Rahmen der Verjüngung des Liegenschaftenbestands hat der Fonds in den letzten Monaten drei Objekte verkauft (in Romont (FR), Route de la Condémine 5, in Sitten (VS), Avenue Maurice-Troillet 97–99, und in Lausanne (VD), Avenue de Sévery 5–7). Durch diese Verkäufe wurde ebenfalls ein Kapitalgewinn realisiert.

Geografische und sektorielle Diversifikation:



Quelle: IMvestir Partners SA

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

ERWARTETE PERFORMANCE

Der Cronos Immo Fund erzielte im Geschäftsjahr 2024 eine Anlagerendite (auf dem NAV) von 3,18% (gegenüber 0,47% im vorhergehenden Geschäftsjahr) und eine Dividendenrendite von 2,53% (Ausschüttungsquote von 97,80%). Längerfristig strebt er eine **Dividendenrendite von 2,6%** an, zu welcher unter Umständen noch die **Wertsteigerung der Bestandsliegenschaften** hinzukommt.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Das Verwaltungsteam des Fonds plant, den Ausbau des Portfolio rasch voranzutreiben. Somit dürfte der Fonds **jährlich um CHF 50 bis 75 Millionen** wachsen, um **bis 2030** das strategische Ziel **einer Börsenkaptalisierung von CHF1,2 Milliarden** zu erreichen.

Um das vorsichtige Wachstum und die Ausschüttungsfähigkeit des Fonds aufrechtzuerhalten, wird der Schwerpunkt gelegt auf:

- **die Optimierung des Hypothekenmanagements,**
- den opportunistischen **Erwerb von Liegenschaften in weniger städtischen, boomenden Regionen,** die attraktive risikobereinigte Renditen abwerfen,
- den opportunistischen **Erwerb von Geschäftsimmobilien in Stadtzentren,** die an erstklassige Mieter vermietet sind oder die in Wohngebäude umgenutzt werden können,
- die Sanierung und Instandhaltung von Liegenschaften, um deren CO₂-Fussabdruck zu verringern;
- die Optimierung der aufgenommenen Mittel, indem deren Umfang an die Fondsbedürfnisse angepasst wird und regelmässig Asset Swaps durchgeführt werden.

PIPELINE

Die Pipeline des Fonds besteht aus 4 Liegenschaften mit einem Anschaffungswert von CHF 27 Millionen und einer erwarteten Rendite von 4,38%.

Pipeline d'acquisitions	
Localité	
Bourg-en-Lavaux	
Forel	
Châtel-St-Denis	
Monthey	
Investissement total	CHF 27'000'000
Rendement escompté	4.38%

Quelle: IMvestir Partners SA

Der Fonds setzt seine Strategie der Projektentwicklung und der Aufwertung seiner Immobilien fort. Der Zeitplan für die Bezahlung der Bauten und Sanierungsarbeiten sieht wie folgt aus:

ECHEANCIER DE PAIEMENT DES CONSTRUCTIONS / VALORISATIONS



Quelle: Cronos Finance SA

Die erwarteten Renditen der Bauprojekte sind wie folgt:

Projekte	Endkosten nach Projekt (CHF Millionen)	Erwartete Bruttorendite
Im Bau befindlich		
Crissier	38,26	4,10%
Freiburg	36,72	4,00%
Versoix	12,5	4,10%
Leytron	17,6	4,50%
Monthey	36,5	4,60%

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 Folgenden einige Resultate aus dem Jahr 2024:

		Per 30.9.2024	Per 30.9.2023
Abdeckungsgrad	gemäss SIA (KBOB 2022)	89,58% (+17,0%)	76,56%
	gemäss REIDA (INTEP)	89,34%	n/a
Energieintensität, kWh/m² der EBF	gemäss SIA (KBOB 2022)	113,49 (-2,7%)	116,65
	gemäss REIDA (INTEP)	133,97	n/a
Intensität der Treibhausgasemissionen, kg CO₂/m² der EBF	gemäss SIA (KBOB 2022)	25,20 (-5,5%)	26,67
	gemäss REIDA (INTEP)	23,18	n/a
Wasserverbrauch, m³/m² der EBF	gemäss SIA (KBOB 2022)	1,18 (+6,3%)	1,11
	gemäss REIDA (INTEP)	1,20	n/a
Stromverbrauch, kWh/m² der EBF	gemäss SIA (KBOB 2022)	7,73 (+6,76%)	7,24
	gemäss REIDA (INTEP)	7,83	n/a

Die Daten gemäss SIA (KBOB 2022) sind zwecks Vergleich mit 2023 angegeben. Die Daten gemäss REIDA (INTEP) sind von der AMAS empfohlen und ermöglichen eine bessere Vergleichbarkeit zwischen den Anlagefonds. EBF steht für Energiebezugsfläche.

Im Jahr 2024 wurden der Prospekt und der Fondsvertrag durch Bestimmungen zur Nachhaltigkeit ergänzt.

Das Verwaltungsteam des Cronos Immo Fund verfolgt einen Ansatz zur Einbindung von ESG-Faktoren, d. h., dass bei den Prozessen im Zusammenhang mit dem Bau, dem Erwerb und dem Betrieb einer Liegenschaft Umwelt-, Sozial- und Governance-Aspekte berücksichtigt werden. Es kommt kein Ausschlusskriterium zur Anwendung.

Zudem wurden drei prozentuale Zielvorgaben für den Bereich Umwelt festgelegt:

- Reduzierung der CO₂-Emissionen (kg CO₂-Äq./m² der EBF¹) bis 2030 um 40% gegenüber dem Stand von 2023
- Reduzierung der CO₂-Emissionen (kg CO₂-Äq./m² der EBF) bis 2050 um 100% (Netto-Null-Emissionen) gegenüber dem Stand von 2023
- Abdeckungsgrad von 90% bis 2030 in Bezug auf die Zahlen für den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen

Governance der Nachhaltigkeit

Der Verwaltungsrat hat folgende Kompetenzen in Bezug auf Nachhaltigkeit:

- Validierung und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Überwachung des Managements der Nachhaltigkeitsrisiken

Die Geschäftsleitung erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und hat die folgenden Kompetenzen:

- Einführung und Kontrolle der Nachhaltigkeitsstrategie
- Umsetzung des Managements der Nachhaltigkeitsrisiken und Kontrolle dieser Risiken

Zusätzlich wurde eigens eine ESG-Einheit geschaffen, um den wachsenden Anforderungen in Sachen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Diese Einheit arbeitet die entsprechende Strategie aus. Sie erstattet direkt der Geschäftsleitung Bericht und hat eine bereichsübergreifende Struktur. Als sie vor zwei Jahren geschaffen wurde, zählte sie drei Mitglieder. Derzeit gehören ihr sechs Mitglieder an. Die bereichsübergreifende Struktur der ESG-Einheit fördert eine ganzheitliche Sicht und Abdeckung des Themas, den Austausch zwischen den Abteilungen und das kollektive Lernen. Da sie direkt der Geschäftsleitung Bericht erstattet, sind eine rasche Kommunikation und Entscheidungsfindung möglich.

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**

¹EBF: Energiebezugsfläche



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 Mitglieder des Verwaltungsteams überwachen die tägliche Arbeit der Immobilienverwaltungen und leiten sämtliche Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten für die Liegenschaften des Fonds. Ihr Ziel ist es, 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, weshalb es dem Fonds möglich war, hochwertige Liegenschaften im Wert von über CHF 409,75 Millionen zu **attraktiven Konditionen** zu erwerben.

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

Auch der Verwaltungsrat verfügt über **umfassende Erfahrung mit Westschweizer Immobilien**, und zwar sowohl im Bereich Investitionen und Architektur als auch in der Immobilienverwaltung. Zudem verfügen zwei Verwaltungsratsmitglieder über umfassendes Know-how in den Bereichen **Recht und Steuern**.

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 daran setzen, 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 2025
