

# IMvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer  
Immobilienanlagen

**Detailliertes Factsheet: Cronos Immo Fund**



### **Cronos Immo Fund**

Der Cronos Immo Fund, eine im September 2016 lancierte kollektive Kapitalanlage, hat eine Kapitalerhöhung beschlossen. **Das Emissionsvolumen beläuft sich auf höchstens 55 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 24. August bis zum 1. September 2022 (Liberierung am 8. September 2022).**

Das neu aufgenommene Kapital soll zur Finanzierung der laufenden Bauvorhaben, zum Erwerb neuer Objekte, für welche sich die Verhandlungen in der Abschlussphase befinden, sowie zum Abbau der Verschuldung dienen. Diese Kapitalerhöhung erfolgt vor der Kotierung des Cronos Immo Fund an der Schweizer Börse (SIX), die für den 20. September 2022 geplant ist.

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

Gleichzeitig will der Verwalter ein neues Vehikel auflegen, um auch weiterhin über aus seinem Netzwerk herrührende Asset Swaps – ein Bereich, in dem er über umfassendes Know-how verfügt – zu investieren. Dieser neue Fonds wird im vierten Quartal 2022 lanciert und wird sich auf mittelgrosse Westschweizer Wohnimmobilien (3 bis 12 Millionen Franken) an bester Lage konzentrieren. Das Grundkapital wird ungefähr 50 Millionen Franken betragen. Durch das Angebot eines kotierten und eines nicht kotierten Fonds wird es der Cronos Finance SA möglich sein, unterschiedliche Arten von Anlegern anzusprechen.

### **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 hauseigenen exklusiven 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 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:**

Da der Fonds derzeit nicht kotiert ist, gibt es für diese Art Anlage keinen offiziellen Referenzindex. Der Verwalter beabsichtigt, den Fonds am SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index), dem Index der kotierten Immobilienfonds, zu messen.

Die Strategie des Fonds besteht darin, trotz des neuerlichen Renditerückgangs auch **weiterhin neue Objekte zu erwerben, die den Anlagekriterien entsprechen**, damit der Fonds die kritische Grösse für eine Börsenkotierung erreicht.

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** vor allem 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 **erwirbt es bei günstigen Gelegenheiten auch Geschäftsimmobilien**, die ein Potenzial für die Umwidmung in Wohnimmobilien bergen, sich an sehr guter Lage befinden oder an erstklassige Mieter vermietet sind, sofern die Rendite eine ausreichend attraktive Risikoprämie aufweist.

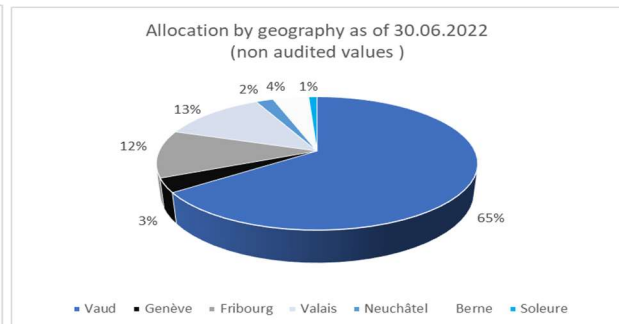
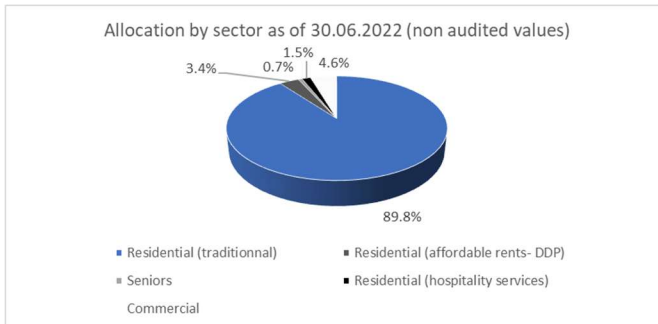
Zu guter Letzt ist das Verwaltungsteam bestrebt, **das Alter seines Immobilienbestands zu verringern**, indem es alte Gebäude aktiv saniert, **vor Kurzem errichtete Gebäude** erwirbt oder **neue Liegenschaften baut**, um **künftige Energieeffizienzanforderungen** zu antizipieren.

### **Portfolio per 30.06.2022**

Das Portfolio besteht aus **75 Liegenschaften und einem im Bau befindlichen Gebäude** mit einem Marktwert **von insgesamt rund 771,13 Millionen Franken**. Der Durchschnittswert der Liegenschaften im Portfolio beläuft sich auf 10 Millionen Franken. Es generiert **Nettomieteinnahmen von 32,4 Millionen Franken**, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 4.20%**. Per 30.6.2022 hielt der Fonds 1'935 Wohnungen und 119 Geschäfte.

Die Leerstandsquote für den Zeitraum vom 1.10.2021 bis zum 30.6.2022 lag bei 3,52%, was in erster Linie auf die sehr gute Lage der Liegenschaften – diese befinden sich vor allem im Genferseengebiet, einer wirtschaftlich sehr dynamischen Region – zurückzuführen ist.

## Geografische und sektorielle Verteilung:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die Anlagestrategie des Fonds ist **defensiv und vorsichtig**. **85% der Investitionen erfolgen in Wohnimmobilien und höchstens 15% in Geschäftsimmobilien**, einschliesslich Altersheimen und Studentenwohnungen, die an eine Spezialverwaltung vermietet werden.

### Entwicklungsstrategie des Fonds:

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 Geschäftsimmobilien in Stadtzentren**, die an erstklassige Mieter vermietet sind oder die in Wohngebäude umgewidmet werden, sowie auf die Sanierung und Instandhaltung von Liegenschaften, um deren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu verringern.

### Pipeline:

Die Pipeline des Fonds besteht aus **10 Immobilienobjekten mit einem Anschaffungswert von insgesamt rund 145 Millionen Franken**; die Bruttokaufpreisrendite der Liegenschaften liegt je nach Objekt zwischen 4% und 5,5%, was der Fondsstrategie entspricht.

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%
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	

Quelle: IMvestir Partners SA

### ESG:

Jedes Jahr lässt das Verwaltungsteam von der Firma Signa-Terre SA für seinen gesamten Immobilienbestand einen **IMMOLABEL-Energiemonitoringbericht** erstellen. Im Bericht werden die **CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch** analysiert. Im Jahr 2021 erhielten alle Kategorien die **Effizienzklasse C** (auf einer Skala von G [schlechtester Wert] bis A [bester Wert]), ausser der Wärmeverbrauch, dem die Note D zugeteilt wurde. Ziel dieses Monitorings ist es, **Massnahmen zu definieren**, um die Sanierung der Gebäude geordnet fortzusetzen und die Emissionen und den Verbrauch des Immobilienbestands langfristig zu senken.

- Im Jahr 2022 dürfte sich **das ESG-Rating des Immobilienbestands** aufgrund des Erwerbs von kürzlich erbauten und neuen Gebäuden sowie einiger durchgeführter Sanierungsarbeiten **verbessern**.
- Die Cronos Finance SA hat beschlossen, die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen Signa-Terre fortzusetzen, und hat dessen Tool **«Immo Data pro»** integriert. Dieses Tool ermöglicht es insbesondere, durch die Digitalisierung und Modellierung der technischen Daten eine mehrjährige Sanierungsstrategie zu erarbeiten und gleichzeitig die finanziellen Investitionen zu optimieren.
- Die Cronos Finance SA hat im November 2021 die **United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI)** unterzeichnet und sich somit verpflichtet, bei allen ihren Anlageentscheidungen die ESG-Kriterien zu berücksichtigen.
- Die Cronos Finance SA hat **ihr eigenes Conciergerie-Unternehmen** gegründet. So stellt sie Folgendes sicher:
  - eine direkte Kontrolle und einen direkten Qualitätsservice für die Mieter (ohne den Umweg über eine Verwaltung);
  - gute und menschenrechtskonforme Arbeitsbedingungen;
  - die Verwendung von biologischen und schadstofffreien Produkten.

**Managementteam:**

**Das neunköpfige Team** besteht aus Experten aus den Bereichen Akquisition, Immobilienbewertung, Verwaltung von Immobilienanlagen, Bauleitung und Finanzierung. Diese Fachleute können auf eine **langjährige Erfahrung mit 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 koordinieren 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 im laufenden Geschäftsjahr möglich war, erstklassige Liegenschaften im Wert von über 210 Millionen Franken zu **attraktiven Konditionen** zu erwerben. Dieses Know-how wird in vollem Umfang genutzt, um den neuen Fonds, der demnächst aufgelegt wird, aufzubauen. **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 Immobilien** in der Westschweiz, 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.

**Sekundärhandel der Aktien:**

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert, die BCV/Property Match organisieren jedoch einen Sekundärmarkt.

Ab dem 20. September 2022 ist eine Börsenkotierung des Fonds geplant.

**Erwartete Performance:**

Der Cronos Immo Fund hat im Geschäftsjahr 2021 eine Anlagerendite (auf dem NIW) von 4,52% und eine Dividendenrendite von 2,41% (Ausschüttungsquote von 94,85%) erzielt.

Längerfristig strebt er eine **Dividendenrendite von 2,6%** an, zu welcher noch die **Wertsteigerung des Immobilienparks** hinzukommt.

---

**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. 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 wiedergegeben 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 August 2022.*

**Der in diesem Dokument genannte Fonds ist ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehalten.**