

# 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 rund 32 Millionen Franken. Die Zeichnungsfrist läuft vom 8. bis zum 22. März 2023 (Liberierung am 29. März 2023).**

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. Gleichzeitig will die Fondsleitung zusätzliche Anteile im Wert von rund 7 Millionen Franken ausgeben, die für derzeit diskutierte Asset Swaps genutzt werden sollen.

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 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:**

Seit 20. September 2022 ist der Fonds an der SIX Swiss Exchange kotiert. Folglich ist der amtliche Referenzindex für diese Art Anlage der SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

Die Strategie des Fonds besteht darin, auch **weiterhin neue Objekte zu erwerben, die den Anlagekriterien entsprechen**, damit der Fonds die kritische Grösse für einen 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 **erwirbt 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.

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.

#### **Das Portfolio per 31.12.2022 (nicht geprüfte Daten):**

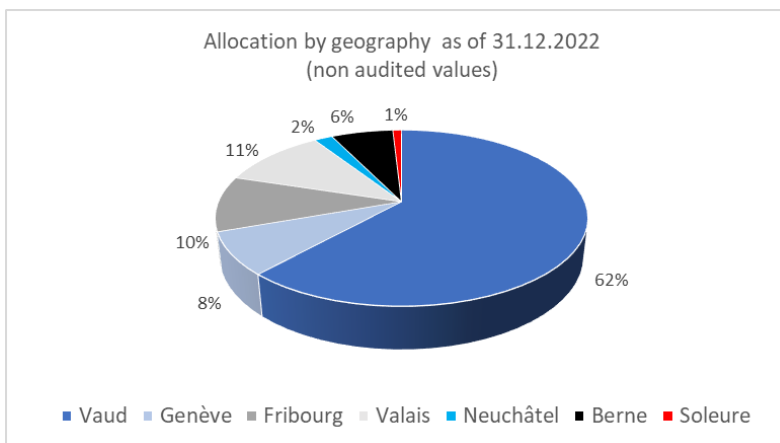
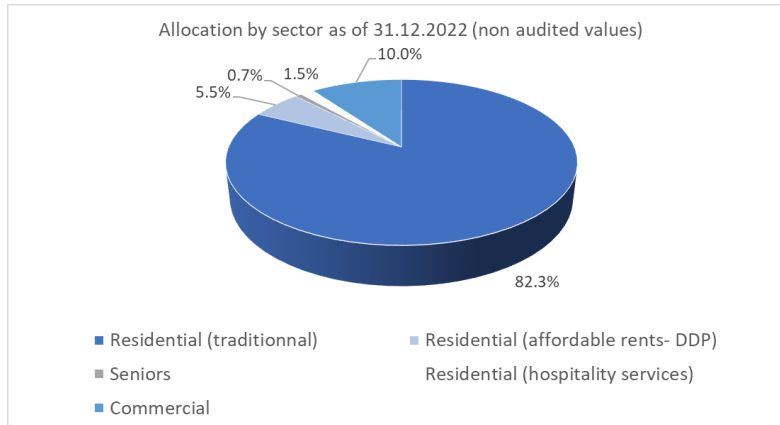
Im vierten Quartal 2022 erwarb der Fonds fünf neue Objekte, und zwar in Lausanne, Etoy und Gimel (VD), Genf (GE) und Bätterkinden (BE). Drei dieser Transaktionen wurden in Form von Asset Swaps abgewickelt. Darüber hinaus hat der Fonds derzeit zwei Projekte in der unmittelbaren Umgebung wichtiger SBB-Bahnhöfe am Laufen, die zwischen Juni 2023 und Mitte 2026 fertiggestellt werden sollen.

Zu strategischen Zwecken verkaufte der Fonds zudem eine Liegenschaft im Wert von 4,2 Millionen Franken und erzielte damit einen Kapitalgewinn.

Das Portfolio besteht aus **83 Liegenschaften – darunter zwei im Bau befindliche Gebäude –** mit einem Marktwert **von insgesamt rund 873 Millionen Franken**. Der durchschnittliche Wert der Immobilien im Portfolio beträgt 10 Millionen Franken. Das Portfolio generiert Mieteinnahmen von **rund 36 Millionen Franken pro Jahr**, woraus sich eine **Gesamtrendite von 4,15% brutto** (ohne Bauprojekte) ergibt. Per 31.12.2022 hielt der Fonds 2111 Wohnungen und 122 Geschäfte.

Die Leerstandsquote betrug für den Zeitraum vom 1.10.2021 bis zum 30.09.2022 3,40%, 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.

## 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. 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:**

Die Pipeline des Fonds besteht aus 7 Immobilienobjekten **mit einem Anschaffungswert von rund 75 Millionen Franken.**

Description	Expected market value (in million)	Expected Gross Yield
<u>In construction</u>	<b>51</b>	<b>4.5%-5%</b>
3 projects: residential*		25
1 project: commercial (senior housing with single tenant, retail and offices)		26
<u>Residential</u>		
3 buildings	<b>24</b>	<b>4.5%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>75</b>	

\* One project will be sold (condominium)

Quelle: IMvestir Partners SA

**ESG:**

Das Unternehmen Signa-Terre SA erstellt jährlich einen ImmoLabel-Energiemonitoringbericht. Im Bericht werden die **CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie der Wärme-, Strom- und Wasserverbrauch** analysiert.

Im Jahr 2022 erhielten die Bestandsimmobilien folgende Effizienzklassen (Skala von A, der Höchstnote, bis G, der Tiefstnote):

- CO<sub>2</sub>-Emissionen: C
- Wärmeverbrauch: D
- Stromverbrauch: 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 insbesondere, durch die Digitalisierung und Modellierung der technischen Daten eine mehrjährige Sanierungsstrategie zu erarbeiten und gleichzeitig die finanziellen Investitionen zu optimieren.

Ferner **unterzeichnete** die Cronos Finance SA im November 2021 die **United Nations Principles for Responsible Investment (UN PRI)** unterzeichnet 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.

**Managementteam:**

Das 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 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 im laufenden Geschäftsjahr möglich war, hochwertige Liegenschaften im Wert von über 305,58 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 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.

**Erwartete Performance:**

Der Cronos Immo Fund erzielte im Geschäftsjahr 2022 eine Anlagerendite (auf dem NIW) von 3,21% und eine Dividendenrendite von 2,43% (Ausschüttungsquote von 89,52%).

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. Die vergangene Performance ist keine Garantie für die künftige Wertentwicklung. 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 März 2023.*