



# 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

Cronos Immo Fund est un fonds de placement de droit suisse lancé en septembre 2016. Il procède à une augmentation de capital dont **la période de souscription s'étend du 10 février au 21 février 2025 (libération le 28 février 2025) pour un volume d'émission d'environ CHF 69 millions.**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but d'acquérir un portefeuille d'immeubles résidentiels, de financer les constructions en cours, de rénover les immeubles anciens et de diminuer l'endettement.

### Utilisation des fonds levés

Réduction du coefficient d'endettement	24.5%
Financement des constructions en cours	2025 : CHF 52 millions
	2026 : CHF 33 millions
Acquisitions stratégiques	CHF 27 millions
Assainissements planifiés	Lausanne, Valmont 7 : CHF 1.4 million
	Ecublens, Bois 16 : CHF 1.7 million
	Nyon, Cottage 5-7 : CHF 2.9 millions

Source : Cronos Finance SA



## Ventes en PPE

Pour les biens immobiliers non stratégiques offrant un fort potentiel de vente en logements individuels, le fonds adopte désormais une approche plus proactive en matière de cession. Ces actifs, dont la vente en copropriété permet d'optimiser les revenus et de générer des bénéfices, font l'objet d'une attention particulière. Un projet en cours à Préverenges (VD), Route de la Gracieuse 4-6, illustre cette stratégie, avec un bénéfice potentiel avant impôts estimé à CHF 1.9 million. Ce résultat découle d'un prix de vente de CHF 5.7 millions, soit CHF 2.1 millions au-dessus du prix de revient de CHF 3.6 millions. Par ailleurs, le fonds dispose d'un portefeuille de biens susceptibles d'être vendus en PPE, notamment à Orbe (VD), Prilly (VD), Aigle (VD) et Bulle (FR).

D'ici 2030, le fonds souhaite atteindre une capitalisation boursière de CHF 1.2 milliard. Il y parviendra grâce au large réseau local de l'équipe de gestion immobilière et des gérants de fortune de la direction de fonds, Cronos Finance SA.

---

### IMVESTIR PARTNERS SA

IMvestir Partners SA est spécialisée dans l'analyse quantitative et qualitative de l'immobilier indirect suisse, 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, 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 EN VUE DE DÉLIVRER UN RENDEMENT STABLE ET PÉRENNE »

L'équipe de gestion investit **activement dans des immeubles résidentiels, bâtis ou à construire, situés en milieu urbain, principalement en Suisse romande**. Détenus en propriété directe, ces biens présentent soit un **rendement régulier à long terme (core)**, soit un **potentiel de valorisation (value-added)**.

Les objectifs stratégiques en matière d'investissement et de gestion regroupent **la prise en compte des facteurs ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance), la protection du patrimoine à long terme et la pérennité des dividendes générés par le fonds**.

## OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DU FONDS

Cronos Immo Fund est entré à la bourse SIX Swiss Exchange le 20 septembre 2022. L'indice de référence officiel pour ce type d'investissement est le SXI Real Estate Funds TR (SWIIT Index).

Les immeubles recherchés par l'équipe de gestion ont une taille moyenne de CHF 10 à 20 millions et affichent un **rendement d'environ 4% à 5% brut**. Le fonds axe ses **investissements sur l'immobilier résidentiel en raison de son caractère défensif**, avec l'objectif que ce type de biens représente une part minimale **de 80% des actifs totaux**. La **qualité des localisations** constitue un second critère essentiel de sélection. Une forte emphase est mise sur la région lémanique, réputée pour son dynamisme. 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 niche à haut potentiel**. Dans ce contexte, elle recherche des logements protégés pour personnes âgées et/ou à mobilité réduite, des logements pour étudiants. Enfin, elle **acquiert sur opportunité des immeubles commerciaux** présentant des possibilités 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 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 10%**. En effet, la fiscalité et 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 et les intérêts des investisseurs du fonds.

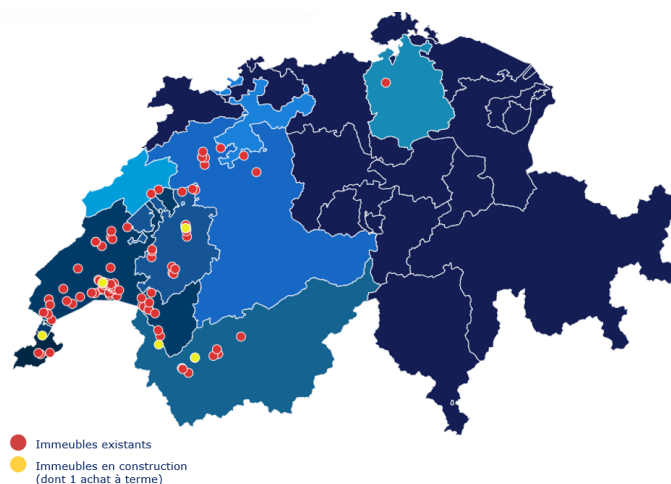
Enfin, l'équipe de gestion s'efforce de **réduire l'ancienneté du parc** en rénovant activement les immeubles les plus vétustes, en acquérant des **immeubles récents** ou en **construisant de nouveaux immeubles**. Elle cherche ainsi à anticiper les  **futures nouvelles exigences en matière de performance énergétique**.

## LE PORTEFEUILLE AU 01.01.2025

Le portefeuille est composé de 98 **immeubles et de cinq constructions en cours** pour une valeur de marché **de CHF 1'084'403'000**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 10 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 44.6 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 4.11%** (hors projets de construction). Au 31.12.2024, le fonds détient 2'443 appartements et 159 commerces.

Le taux de vacance pour la période du 01.10.2023 au 30.09.2024 est de 1.88% (2.35% 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 01.01.2025 est alloué comme suit :



Source : Cronos Finance SA

### Acquisition récente d'un parc immobilier

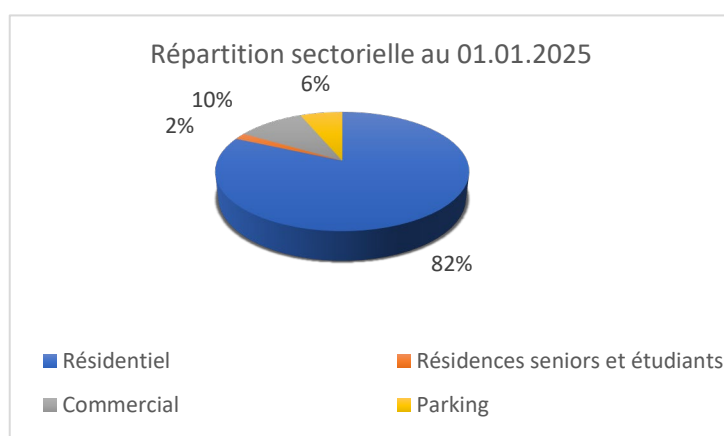
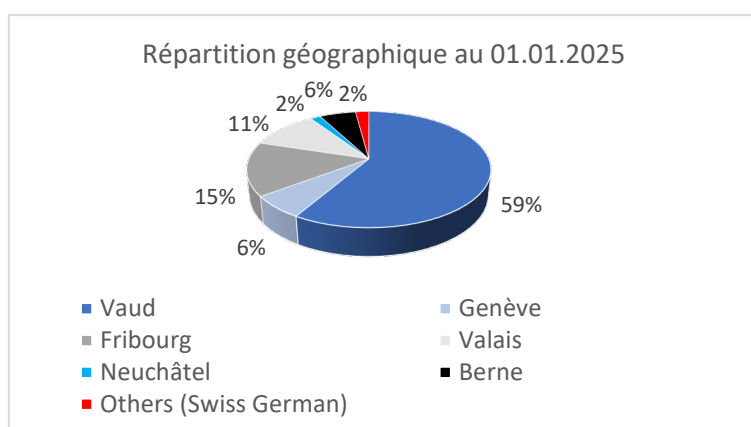
Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2024, le fonds a acquis un parc d'immeubles résidentiels situés dans le canton de Vaud par un apport en nature (swap) de CHF 40.5 millions. Le rendement brut initial du parc est supérieur à 5%, avec un état locatif total de CHF 2'037'905. Les coûts d'assainissement des bâtiments ont été pris en compte dans le prix de la transaction. Ces futurs travaux sont estimés à CHF 16'000'000 et permettront de générer une hausse supplémentaire des loyers de 33% à CHF 2'840'000. Le rendement brut de 5% après travaux sera ainsi préservé, avec des immeubles rénovés, très peu consommateurs de charges.

Les objets acquis comptent 132 appartements et quatre arcades commerciales. Ils sont bien situés dans les villes de Lausanne, Corsier-sur-Vevey, Montreux, Prilly, Renens, Rolle et Orbe. Deux immeubles sont constitués en PPE et pourront faire l'objet d'une revente par lots, générant un gain en capital au profit des porteurs de parts.

## Vente de trois immeubles résidentiels

Dans le cadre du rajeunissement du parc, le fonds a, au cours des derniers mois, vendu trois objets (à Romont (FR), Route de la Condémine 5, à Sion (VS), Avenue Maurice-Troillet 97-99 et à Lausanne (VD), Avenue de Sévery 5-7). Ces opérations permettront également la réalisation d'un gain en capital.

## Diversification géographique et sectorielle :



Source : IMvestir Partners SA

**La stratégie d'investissement** du fonds est **défensive et prudente**. Elle consiste à investir au minimum **80% dans des immeubles résidentiels** et au maximum **20% dans des immeubles commerciaux**. Cela inclut notamment des résidences pour personnes âgées et/ou étudiants louées à des exploitants spécialisés.

## PERFORMANCE ATTENDUE

Cronos Immo Fund a généré sur l'exercice 2024 un rendement de placement (sur VNI) de 3.18% (vs 0.47% sur l'exercice précédent) et un rendement du dividende de 2.53% (ratio de distribution de 97.80%). Il vise 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

L'équipe de gestion du fonds prévoit de poursuivre la croissance du portefeuille à un rythme soutenu. Il devrait ainsi croître d'environ **CHF 50 à 75 millions par an** pour atteindre l'objectif stratégique **de CHF 1.2 milliard de capitalisation boursière d'ici 2030**.

Afin de maintenir une croissance prudente et la capacité de distribution du fonds, l'accent est mis sur :

- **l'optimisation de la gestion des dettes hypothécaires,**
- **l'acquisition**, sur opportunité, **d'immeubles situés dans des régions moins urbaines en plein essor**, offrant des taux de rendement ajustés au risque attractifs,
- **l'acquisition**, sur opportunité, **d'immeubles commerciaux situés au centre-ville** et loués par des locataires de qualité ou dans la perspective de les réaffecter en résidentiel,
- la rénovation et l'entretien des immeubles afin de réduire leur empreinte carbone,
- l'optimisation des fonds levés en adaptant leur volume aux besoins du fonds et en recourant régulièrement aux apports en nature (swaps).

## PIPELINE

Le pipeline du fonds est composé de 4 immeubles pour une valeur d'acquisition de CHF 27 millions et un rendement escompté de 4.38%.

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

Source : IMvestir Partners SA

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

## ECHEANCIER DE PAIEMENT DES CONSTRUCTIONS / VALORISATIONS



Source : Cronos Finance SA

Les rendements attendus des projets de construction sont les suivants :

Projets	Coût final par projet (CHF millions)	Rendement brut attendu
<u>En construction</u>		
Crissier	38.26	4.10%
Fribourg	36.72	4.00%
Versoix	12.5	4.10%
Leytron	17.6	4.50%
Monthey	36.5	4.60%

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 CO<sub>2</sub>, les consommations thermiques, électriques et d'eau**. Voici quelques résultats obtenus en 2024 :

		Au 30.09.2024	Au 30.09.2023
<b>Taux de couverture</b>	selon SIA (KBOB 2022)	89.58% (+17.0%)	76.56%
	selon REIDA (INTEP)	89.34%	n/a
<b>Intensité énergétique, kWh/m<sup>2</sup> de SRE</b>	selon SIA (KBOB 2022)	113.49 (-2.7%)	116.65
	selon REIDA (INTEP)	133.97	n/a
<b>Intensité des émissions de gaz à effet de serre, kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE</b>	selon SIA (KBOB 2022)	25.20 (-5.5%)	26.67
	selon REIDA (INTEP)	23.18	n/a
<b>Consommation d'eau, m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de SRE</b>	selon SIA (KBOB 2022)	1.18 (+6.3%)	1.11
	selon REIDA (INTEP)	1.20	n/a
<b>Consommation d'électricité, kWh/m<sup>2</sup> de SRE</b>	selon SIA (KBOB 2022)	7.73 (+6.76%)	7.24
	selon REIDA (INTEP)	7.83	n/a

*Les données selon SIA (KBOB 2022) sont indiquées à des fins de comparaison avec 2023. Les données selon REIDA (INTEP) sont recommandées par l'AMAS et permettent une meilleure comparabilité entre les fonds de placement. La SRE est la surface de référence énergétique.*

En 2024, le prospectus et le contrat de fonds ont été adaptés par l'ajout de paragraphes relatifs à la durabilité.

L'équipe de gestion de Cronos Immo Fund applique une approche d'intégration des facteurs ESG qui implique la prise en compte des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus liés à la construction, à l'acquisition et à l'exploitation d'un immeuble. Aucun critère d'exclusion n'est appliqué.

De plus, trois objectifs chiffrés ont été fixés sur le plan environnemental :

- réduction de 40% des émissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE<sup>1</sup>) d'ici à 2030, par rapport à 2023
- réduction de 100% (zéro émission nette) des émissions de CO<sub>2</sub> (kg d'éq. CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE) d'ici à 2050, par rapport à 2023
- taux de couverture de 90% d'ici 2030 en ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO<sub>2</sub>.

### Gouvernance de la durabilité

Le conseil d'administration a les compétences suivantes en matière de durabilité :

- validation et revue de la stratégie de durabilité
- supervision de la gestion des risques de durabilité.

La direction générale rapporte au conseil d'administration et a les compétences suivantes :

- mise en place et suivi de la stratégie de durabilité
- mise en œuvre et suivi des risques de durabilité.

En plus de ces deux organes, une cellule ESG a été mise sur pied afin de répondre aux besoins croissants liés à la durabilité. C'est elle qui élabore la stratégie correspondante. Elle rapporte directement à la direction générale et a une structure de type transversal. Forte de trois membres à sa création il y a deux ans, elle est actuellement composée de six membres. La transversalité de la cellule ESG favorise une vision et une couverture globale du sujet, des échanges entre les départements et un apprentissage collectif. Le fait qu'elle rapporte directement à la direction générale permet une communication et une prise de décision rapide.

#### 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 financement. Ces professionnels bénéficient de **nombreuses années d'expérience dans l'immobilier résidentiel romand**. À cela s'ajoutent les **compétences du département gestion de fortune mobilière** de Cronos Finance

---

<sup>1</sup> SRE : surface de référence énergétique



SA. Celui-ci apporte sa contribution en matière d'analyse et de recherche financière, ainsi que son réseau de clients et partenaires.

Au sein de l'équipe de gestion, 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. Leur objectif est 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 (swaps)** a été développé. Il a permis au fonds d'acquérir des immeubles de grande qualité pour plus de CHF 409.75 millions à des **conditions attractives**.

L'ADN de Cronos Finance SA, doté d'une **grande agilité dans la prise de décisions**, permet 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. Deux de ses membres possèdent en outre un haut niveau d'expertise 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 2025*

---