

IMvestir Partners SA

Les spécialistes de l'immobilier indirect suisse

Factsheet détaillé : Cronos Immo Fund



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 32 millions, la période de souscription aura lieu du 8 au 22 mars 2023 (libération le 29 mars 2023).**

Cette nouvelle levée de fonds a pour but de financer les constructions en cours, d'acquérir de nouveaux immeubles dont les négociations sont en voie de finalisation, et de diminuer l'endettement. En parallèle, la direction du fonds souhaite émettre des parts supplémentaires d'une valeur de près de CHF 7 millions dans le cadre d'apports en nature en discussion.

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, 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 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 dissolution 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.

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 31.12.2022 (données non auditées) :

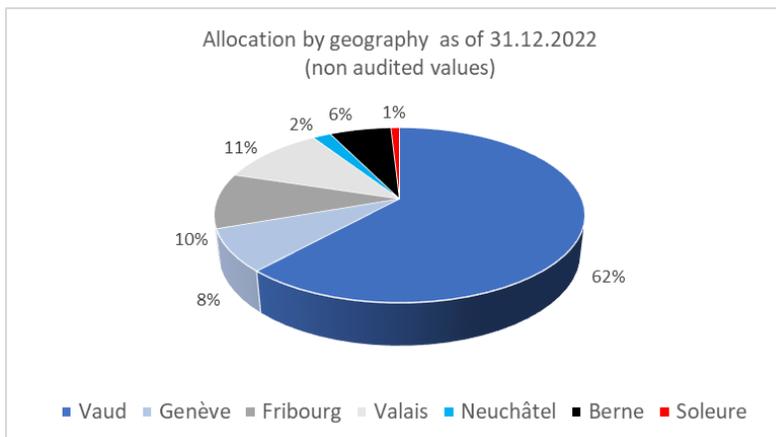
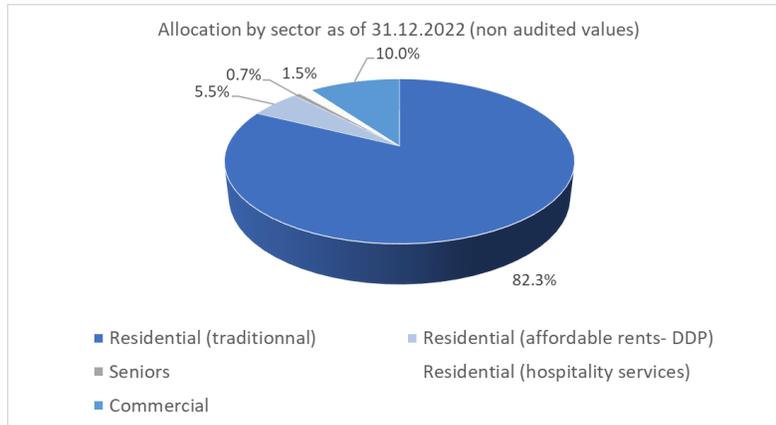
Au cours du 4^{ème} trimestre 2022, le fonds a acquis cinq nouveaux objets à Lausanne, Etoy et Gimel (VD), Genève (GE) et Bätterkinden (BE). Il est à noter que trois de ces transactions ont été effectuées sous forme d'apports en nature. De plus, le fonds a actuellement deux projets en cours, aux abords immédiats de gares CFF d'importance, et qui seront livrés entre juin 2023 et mi-2026.

A des fins stratégiques, le fonds a également réalisé un gain en capital, en procédant à la vente d'un immeuble de CHF 4.2 millions.

Le portefeuille est composé de 83 **immeubles dont deux constructions en cours** pour une valeur de marché **d'environ CHF 873 millions**. La valeur moyenne des immeubles en portefeuille est de CHF 10 millions. Le portefeuille génère près de **CHF 36 millions de revenus locatifs annuels** ce qui implique un **rendement global brut de 4.15%** (hors projets de construction). Au 31.12.2022, le fonds détient 2'111 appartements et 122 commerces.

Le taux de vacances pour la période du 01.10.2021 au 30.09.2022 est de 3.40%, ce qui s'explique essentiellement par le très bon emplacement des immeubles, situés principalement sur l'arc lémanique, région attractive économiquement.

Diversification sectorielle et géographique:



Source : IMvestir Partners SA

La stratégie d'investissement du fonds est **défensive et prudente** et consiste à investir **85% dans des immeubles résidentiels et au maximum 15% dans des immeubles commerciaux**, y compris des résidences pour seniors et étudiants louées à des exploitants spécialisés.

Stratégie de développement du fonds :

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** 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 pipeline du fonds est composé de 7 objets immobiliers **pour une valeur d'acquisition d'environ CHF 75 millions.**

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

* One project will be sold (condominium)

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 2022, le parc immobilier a obtenu les notes suivantes (l'échelle allant de A qui est la note maximale à G qui est la note minimale) :

- Emissions de CO2 : C
- Consommations thermiques : D
- Électriques : D
- 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 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, 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 gestion:

L'équipe est composée de spécialistes en acquisition et expertise immobilière, en gestion d'actifs immobiliers, en conduite de travaux, 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 305.58 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**.

Performance attendue :

Le fonds Cronos Immo Fund a généré sur l'exercice 2022, un rendement de placement (sur VNI) de 3.21% et un rendement du dividende de 2.43% (ratio de distribution de 89.52%).

Il vise à générer, à terme, un **rendement du dividende de 2.6%**, auquel peut s'ajouter une **appréciation de la valeur du parc**.

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 Mars 2023.