

Jahresbericht

per 30.09.2023



ISIN CH0324608568
SIX-Ticker-Symbol: CIF

CRONOS
IMMOFUND

Einleitung



Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

Inhaltsverzeichnis



Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)

Einleitung

Organisation	4
Beschreibung des Fonds	5
Mitteilung des CEO	7
Der Fonds in Kürze	8

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	11
------------------------	----

Verwaltungsbericht 2022-2023

Verwaltungsbericht	15
--------------------	----

Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung	27
Angaben zu den 3 vergangenen Geschäftsjahren	27
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	29
Schuldenverzeichnis	30
Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr	32
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	32
Liste der Käufe und Verkäufe	33
Anhang	34

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands	39
Inventar des Liegenschaftenbestands	40

Rechtliche Hinweise

Impressum und Haftungsausschluss	51
----------------------------------	----



Organisation

ORGANIGRAMM

Fondsleitung

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Verwaltungsrat von Cronos Finance SA

Barbara PROGIN, *Präsidentin*
Seit dem 17.03.2023
(zuvor Verwaltungsrätin)

Géraldine BADEL POITRAS, *Vizepräsidentin*

Pascal ROUX, *Verwaltungsratsdelegierter*

Richard POCHON, *Verwaltungsrat*
Seit dem 17.03.2023
(zuvor Präsident)

Benjamin DEVAUX, *Verwaltungsrat*

Direktion der Cronos Finance SA

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *Direktor*

Philippe BONZON, *Direktor*

Serge PICHARD, *Direktor*

Christophe ZUCHUAT, *Direktor*
Bis am 30.11.2023

Olivier JUILLARD, *Direktor*
Seit dem 01.12.2023

Claudio MÜLLER, *Direktor*

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genf

MANDATSTRÄGER

Schätzungsexpertinnen und -experten

IAZI, Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG, Zürich
Verantwortliche Personen:
Roxane MONTAGNER
Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Olivia SIGER
Yasmine GHULAM
Bis am 26.01.2023
Stephan ALLEMANN
Seit dem 26.01.2023

CBRE (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Laurence CORMINBOEUF
Sönke THIEDEMANN

Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA, Lausanne
Cogestim SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, Genf
Consenta Bewirtschaftungen AG, Gerlafingen
Seit dem 01.10.2022
De Rham SA, Lausanne
DBS Holding SA, Carouge
Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux
Gérances Foncières SA, Freiburg
Publiaz Immobilier SA, Renens
Régie Duboux SA, Lausanne
Régie Immobilière Jouval SA, Neuenburg
Régie Rytz & Cie SA, Nyon
Seit dem 01.02.2023
Roth Immobilien Management AG, Biel
Bis am 31.12.2022
RS Servim Sàrl, Lausanne
Société Privée de Gérance SA, Genf
MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
Seit dem 01.07.2023

Einleitung

MEILENSTEINE

2003

Cronos Finance SA entsteht in Lausanne. Die Gründer Marc Berger und Pascal Roux waren zuvor bei einer grossen Schweizer Bank beschäftigt.

2016

Cronos Finance SA steigt ins Immobiliengeschäft ein und lanciert einen von der FINMA bewilligten Immobilienfonds nach schweizerischem Recht: den Cronos Immo Fund. Dieser sichert seinen Anlegerinnen und Anlegern eine nachhaltige Rendite hauptsächlich durch Anlagen in Wohnbauten an strategischen Standorten in der Westschweiz.

2019

Im Mai 2019 übernimmt Cronos Finance SA die Fondsleitung.

2022

Seit dem 20. September 2022 ist der Cronos Immo Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert.

HEUTE

Das Unternehmen zählt derzeit 34 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1.1 Milliarden CHF.



Chemin du Closez 3, Gimel (VD)

Fondsbeschreibung

Cronos Immo Fund ist ein Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Kategorie «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Dieser von der FINMA bewilligte Publikumsfonds wurde am 20. September 2016 aufgelegt und sechs Jahre später, am 20. September 2022, an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert.

Seit dem 1. Mai 2019 zeichnet Cronos Finance SA für die Fondsleitung verantwortlich.

Die neueste Version des Fondsvertrags ist am 1. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag).

Die Fondsleitung verpflichtet sich, die Anlegerin oder den Anleger nach Massgabe der von ihr oder ihm erworbenen Anteile am Immobilienfonds zu beteiligen. Sie hat den Fonds zudem gemäss den Bestimmungen des Gesetzes und des Fondsvertrags selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten.

Die Depotbank nimmt entsprechend der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.



Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)

Mitteilung des CEO

20 JAHRE AUF ERFOLGSKURS UND DIE REISE GEHT WEITER

Cronos Finance SA feierte im Berichtsjahr ihr 20-jähriges Jubiläum. In diesen zwei Jahrzehnten haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit beispielhaftem Teamgeist zahlreiche Herausforderungen gemeistert und gemeinsam die Entwicklung unseres Unternehmens vorangetrieben.

Dem Team ist es gelungen, erfreuliche Fortschritte zu erzielen, indem es sich motiviert, ehrgeizig und kreativ für unsere grundlegenden Werte einsetzte. Allerdings ist es in unserer heutigen Welt nicht immer einfach, einen objektiven 360-Grad-Überblick zu behalten. Der Krieg zwischen Israel und der Hamas und seine Auswirkungen auf Europa erschüttern sowohl unser Privat- als auch unser Berufsleben.

Der Konflikt verursacht auch in den europäischen Hauptstädten Unruhe und Unsicherheit. Und trotzdem müssen wir eine positive Grundeinstellung bewahren, denn nur so können wir Schwierigkeiten überwinden und den Gipfel des Erfolgs erklimmen.

Die Deglobalisierung ist im Gange

Die Wirtschaftskrise und die anhaltenden geopolitischen Spannungen belasten die Konjunktur. Dies zeigt sich in Russland und vor allem in China. Allerdings könnte

die Lage in China im kommenden Jahr die weltweite Desinflation beschleunigen. Warten wir's ab...

Während in manchen Ländern der Welt die Demokratie ins Wanken gerät, können wir davon ausgehen, dass sie in der Schweiz nicht in Gefahr ist.

Seit 2003 entwickeln wir bei Cronos Finance SA Ideen, ergreifen Initiativen und knüpfen vertrauensvolle Partnerschaften. Wir haben uns nicht auf unseren Erfolgen ausgeruht, sondern uns stetig weiterentwickelt. Und so wollen wir auch in Zukunft unsere Innovationskraft, Resilienz, Stabilität und Anpassungsfähigkeit unter Beweis stellen und mit Überzeugung und Engagement gemäss unseren ethischen Grundsätzen neue Wege beschreiten.

Pascal Roux

CEO Cronos Finance SA



«Seit 20 Jahren entwickeln wir Ideen, ergreifen Initiativen und knüpfen vertrauensvolle Partnerschaften mit unseren Kunden, die für uns an erster Stelle stehen.»

PASCAL ROUX
CEO Cronos Finance SA



Zermatt (VS), 20-jähriges Jubiläum von Cronos Finance SA

Einleitung



«Der Cronos Immo Fund wurde seit seiner Börseneinführung vor einem Jahr nie mit einem Disagio gehandelt. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass der Markt die vom Fondsverwaltungsteam verfolgte Strategie bislang gutheisst.»

HERVÉ MÜTZENBERG
Fund Manager Cronos Immo Fund

Der Fonds in Kürze

Das Wachstum des Fonds hat sich im Berichtsjahr deutlich verlangsamt, nachdem am Kapitalmarkt ein einschneidender Paradigmenwechsel stattgefunden hat, der zur Rückkehr der Inflation und zur Abkehr von tiefen Zinsen führte. Wir nutzten die Konsolidierungsphase, um den Immobilienbestand des Fonds zu verjüngen und einzelne Objekte, bei denen das Wertsteigerungsziel erreicht war, zu verkaufen. Das erste Börsenjahr des CIF verlief erfreulich und die Anteile wurden stets mit einem Agio gehandelt.

CHF 906'482'612.60

Gesamtvermögen des Fonds

86

Anzahl Liegenschaften

2'127

Anzahl Wohnungen

19'726 m²

Geschäftsflächen

3

Anzahl angefangene Bauten



* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert



* Gemäss Mieterspiegel vom September 2023

Impasse Verte 11, La Tour-de-Trême (FR)

CHF 2.90

Vorgeschlagene Dividende

67.85%

EBIT-Marge

0.63%

TER REF (GAV)

186'744

Anzahl der im Berichtsjahr
gegen Sacheinlagen
ausgegebenen Anteile

24.9%

Anteil der im Berichtsjahr
gegen Sacheinlagen ausge-
gebenen neuen Anteile

2.35%

Leerstandsquote im
Berichtsjahr 2022–2023

Nachhaltigkeit

Chemin Ella-Maillard 10, Genf (GE)



Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit ist das Kernstück des Engagements für die Zukunft des Immobiliensektors und gewinnt zusehends an Bedeutung. Die Vorschriften für nachhaltige Immobilien verschärfen sich und bilden den Grundstein für eine nachhaltigere Zukunft.

Initiativen wie das Klima- und Innovationsgesetz mit seinem ehrgeizigen Ziel, die Schweiz bis 2050 klimaneutral zu machen, und das Verbot, neue fossile Heizanlagen zu installieren, führen uns vor Augen, dass ein dringender Handlungsbedarf besteht. Das Projekt zur 2025 anstehenden Revision der MuKEN (Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich) setzt die Priorität auf den Ausstieg aus der fossilen Energie, die Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, die laut kantonalem Gebäudeenergieausweis (GEAK) der Kategorie «F» angehören. In der Vernehmlassung zum neuen Waadtländer Energiegesetz wurde der Ersatz aller fossilen Heizanlagen bis 2040 und die maximale Nutzung von Sonnenenergie in den Gesetzesentwurf aufgenommen.

Am 31. Dezember 2023 wird die Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeits-

bezug der Asset Management Association Switzerland (AMAS) in Kraft treten. Die Prinzipien dieser Selbstregulierung «sollen die Qualität bei der Vermögensverwaltung und Positionierung von Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug sowie die Transparenz innerhalb der Schweizer Asset Management Industrie sicherstellen.»

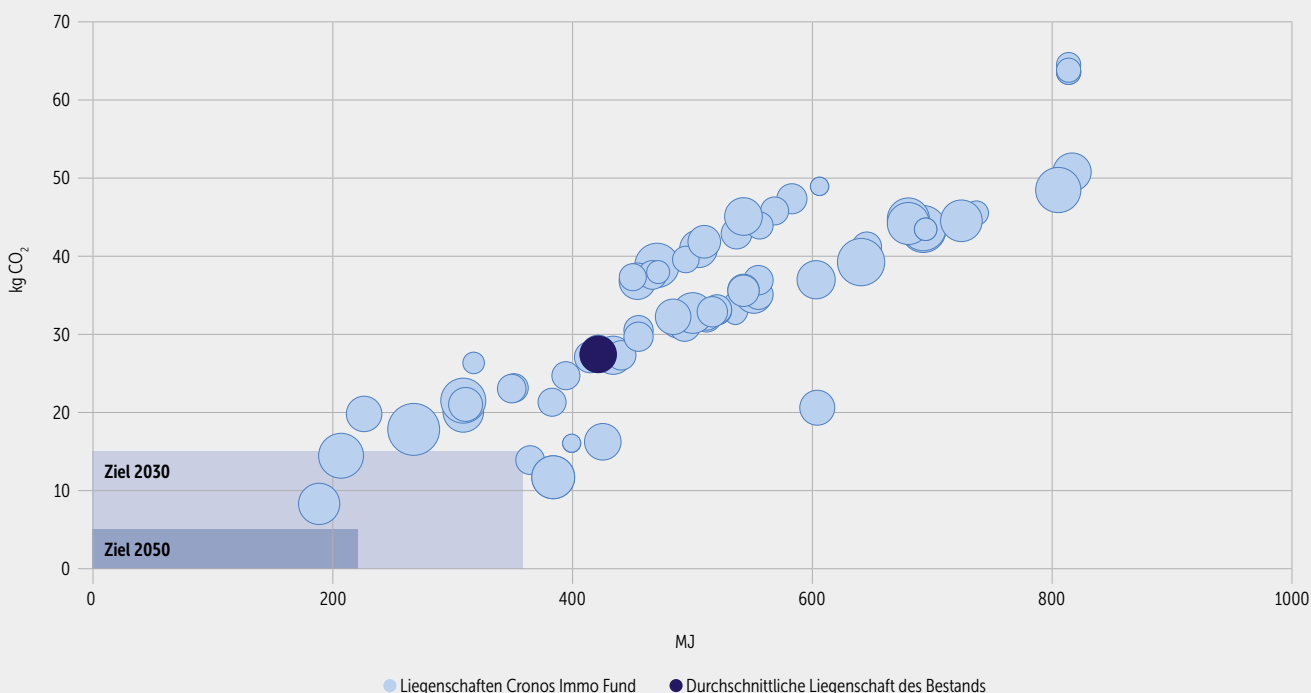
In Anbetracht der gegenwärtigen Entwicklungen – Änderung des Genfer Energiegesetzes durch den Grossen Rat des Kantons Genf, mit welcher der Wärmeverbrauchsindex (IDC) durch den GEAK abgelöst wird, der fortan als Grundlage zur Festlegung der zur Erreichung der Klimaziele erforderlichen Massnahmen dienen wird, Multiplikation der Energielabel, Konkretisierung der Berechnungsmethoden für die umweltrelevanten Kennzahlen der AMAS – scheint es uns wichtig, nicht überstürzt zu handeln und keine Massnahmen zu ergreifen, die sich als unnützlich und kostspielig erweisen könnten, umso mehr, als die vorhandenen Ressourcen begrenzt sind.

Die Nachhaltigkeit bildet einen wichtigen Bestandteil der Geschäftspolitik der Cronos Finance SA. Daher haben wir ein Komitee gebildet, das für ökologische, soziale und die

31.12.2023

Am 31. Dezember 2023 wird die Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug der Asset Management Association Switzerland (AMAS) in Kraft treten.

GRAFISCHER ÜBERBLICK PRO M² DER ENERGIEBEZUGSFLÄCHE



Nachhaltigkeit

2021

Cronos Finance zählt seit 2021 zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI).

Unternehmensführung (ESG) betreffende Fragen zuständig ist. Es umfasst drei Mitglieder und einen Vertreter der Geschäftsleitung.

Die ständige Weiterentwicklung im Bereich ESG erfordert eine kontinuierliche Weiterbildung der für ESG-Fragen zuständigen Mitarbeitenden. Daher haben im Berichtsjahr zwei Mitglieder der Geschäftsleitung an einem Workshop zu den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDG) teilgenommen und ihr Fachwissen in diesem Bereich vertieft. Wir sind stets darum bemüht, unsere Geschäftspraktiken zu verbessern und uns über die neuesten Nachhaltigkeitsanforderungen auf dem Laufenden zu halten.

Cronos Finance SA zählt seit 2021 zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI). Dieses Jahr haben wir erstmals einen vollen Berichtszyklus abgeschlossen und einen Nachhaltigkeitsbericht erstellt. Dazu sind wir zwar nicht verpflichtet, doch wir halten diesen Bericht für ein besseres Verständnis unserer Auswirkung auf die Umwelt und als Richtschnur für unsere zukünftigen Entscheidung in Sachen ESG für wichtig.

Cronos Finance SA nimmt als Partnerin am Forschungsprojekt «Grüner Wert von Immobilien» teil, das an der Entwicklung einer Methode zur Bewertung von Investitionen in die energetische Sanierung arbeitet, um den ökologischen Herausforderungen und den diesbezüglich lückenhaften gesetzlichen Vorschriften zu begegnen. Die Schweizer Immobilien tragen erheblich zum Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss bei und die derzeitigen Massnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäude reichen nicht, um die in der Klimastrategie des Bundes gesetzten Ziele zu erreichen. Das Projekt wird von einer Arbeitsgruppe aus Vertretern der privaten Immobilienwirtschaft und des Enterprise for

Society Center (E4S) geleitet. E4S ist ein von der Eidgenössischen Technischen Hochschule in Lausanne (EPFL), der Universität Lausanne (UNIL) und dem International Institute for Management Development (IMD) gemeinsam gegründetes Forschungszentrum. Nach Ansicht des Projektteams kann der Mehrwert von Renovationen angesichts der Ungewissheit bezüglich der zukünftigen Entwicklungen nur mit einem multidisziplinären Ansatz ermittelt werden, der die finanziellen, energetischen und regulatorischen Aspekte berücksichtigt.

Im Bereich der Immobilienverwaltung haben wir unsere Partnerschaft mit Signa-Terre verstärkt: Seit einiger Zeit verwenden wir zur Optimierung der Portfolioverwaltung ImmoData-Pro®, um die Massnahmen zu identifizieren, welche erforderlich sind, um unser Immobilienportfolio auf die Klimaziele 2050 des Bundes auszurichten. Parallel dazu verwenden wir weiterhin auch ImmoLabel® für das Energiemonitoring unserer Immobilien und die Erstellung entsprechender Berichte. Diese liefern unserer Abteilung für Immobilienverwaltung und bauliche Massnahmen die nötige Grundlage für die Planung zukünftiger Arbeiten. Wir freuen uns, dass Florian Défago, Bauingenieur, als Verantwortlicher für Bau- und Renovationsarbeiten bei uns eingetreten ist.

Wir sind ausserdem stolz darauf, Ihnen mitteilen zu können, dass nun ein noch grösserer Teil unseres Immobilienportfolios im Energiemonitoring erfasst wird (76.9% gegenüber 74.7% im Vorjahr, wobei der Vorjahreswert nach der 2023 angewandten Methode neu berechnet wurde; der ursprüngliche Wert 2022 war 60.5%.) Wir haben uns zum Ziel gesetzt, diesen Anteil zukünftig weiter auszubauen.

Zum Abschluss möchten wir betonen, dass unsere ESG-Philosophie und unser Ansatz für verantwortliches Investieren nicht



Chemin Ella-Maillart 10, Genf (GE)

CO₂-EMISSIONEN

GEMÄSS SIA 2031



2023 betragen die CO₂-Emissionen 3'290 Tonnen. Umgerechnet auf den Quadratmeter erreichte der CO₂-Ausstoss im Durchschnitt 25.92 kg CO₂/m². Wenn wir die Emissionen nach «Scope» aufschlüsseln, gelangen wir zu folgenden Ergebnissen:

CO ₂ -Emissionen	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
Total in Tonnen	3'056	3'290	3'608
kg pro m ² /EBF	24.29	25.92	28.61

WÄRMEVERBRAUCH

GEMÄSS SIA 2031



Der Wärmeverbrauch der Liegenschaften belief sich 2023 auf 14.12 Millionen kWh. Der durchschnittliche WVI lag bei 421 MJ/m².

STROMVERBRAUCH

GEMÄSS SIA 2031



Der Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Liegenschaften im Portfolio belief sich 2023 auf 1.05 Mio. kWh. Umgerechnet auf einen Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF), betrug der durchschnittliche Stromverbrauch des Immobilienbestands 7.23 kWh/m².

WASSERVERBRAUCH

GEMÄSS SIA 2031



Der gesamte Netto-Wasserverbrauch (ohne den an die Mietenden weiterverrechneten Verbrauch) des Immobilienportfolios betrug 2023 173'709 m³. Umgerechnet auf einen Quadratmeter Energiebezugsfläche (EBF), betrug der durchschnittliche Wasserverbrauch des Immobilienbestands 1.11m³/m².

einfach nur darin besteht, Immobilien mit gutem ESG-Rating zu erwerben und solche mit mittelmässigen ESG-Merkmalen abzustossen. Dadurch könnten wir zwar unsere Gesamtnote in Sachen ESG verbessern, würden jedoch keinen Beitrag zu einer nachhaltigeren Welt leisten. Wie Philippe Thalman, Professor für Wirtschaftswissenschaften an der EPFL, anlässlich des von Cronos Finance SA 2021 in Lausanne veranstalteten Think Tanks sagte: «Die gute Immobilie hat lediglich den Besitzer gewechselt, ist aber nicht besser geworden, sondern nur teurer! (...) und der Käufer der Immobilie ist nicht unbedingt ein verantwortlicher Investor.» Immobilien mit

weniger guten ESG-Noten kaufen und die erforderlichen Sanierungsarbeiten durchführen, um sie nachhaltiger zu machen, leistet jedoch einen Beitrag zum «Gemeinwohl» und hat unserer Ansicht nach viel positivere Auswirkungen auf die Umwelt. Das ist unsere Auffassung von ESG, und darum fokussieren wir uns mehr auf ein aktives Engagement als auf Ausschlüsse.

Disclaimer: Der Cronos Immo Fund ist keine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) genehmigte nachhaltige Anlage mit einer verbindlichen nachhaltigen Anlagepolitik oder einer Anlagestrategie, die ESG-Kriterien berücksichtigt.

76.9%

Der Abdeckungsgrad unseres Immobilienportfolios durch das Energiemonitoring wurde von 74.7% auf 76.9% erweitert. Der Vorjahreswert wurde nach der 2023 angewandten Methode neu berechnet; der ursprüngliche Wert für 2022 war 60.5%. Zudem senkten wir unsere CO₂-Emissionen von 31.27 kg/m² im Vorjahr auf 25.92 kg/m² (Scope 1+2)

¹ www.valeurverte.ch

² Scope 1: direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft verursacht werden (im Gebäude erzeugte Heizwärme)

Scope 2: vorgelagerte Emissionen, die durch dem Gebäude zugeführte Energie verursacht werden (Fernwärme, Strom für gemeinschaftliche Bereiche)

Scope 3: verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen (Stromverbrauch der Mietenden, Bauarbeiten, Renovationen usw.)

Verwaltungsbericht 2022-2023



Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

Verwaltungsbericht

Verwaltungsbericht
2022-2023

MARKTUMFELD

2023: das Jahr der revidierten Prognosen

Ende 2022 ging man allgemein von einer weltweiten Rezession, einem Rückgang der Inflation, einer Beruhigung der geopolitischen Spannungen und einer Beschleunigung des Wachstums in China aus. Neun Monate später scheinen sich lediglich die Inflationserwartungen bewahrheitet zu haben, wohingegen die geopolitische Lage weiterhin angespannt ist und sich die Aussichten für das chinesische Wachstum immer weiter eintrüben.

Die Inflation liess 2023 wie erwartet nach. In den USA und in Europa sank zwischen Dezember 2022 und Oktober 2023 die jährliche Inflationsrate um mehr als die Hälfte: in den USA von 6.5% auf 3.2% und in der Eurozone von 9.2% auf 2.9%.

Vor diesem Hintergrund erwarten die Analysten, dass die amerikanische Notenbank (Fed) und die Europäische Zentralbank (EZB) die geldpolitischen Zügel vorsichtig lockern werden. In ihren letzten beiden Sitzungen belies die Fed ihren Leitzins unverändert in einem Zielband von 5.25% bis 5.5%. An ihrer Tagung in Jackson Hole bekräftigten die Zentralbanker jedoch, dass es weiterhin ihre oberste Priorität sei, die Inflationsrate unter ihren Zielwert zu senken. Der restriktive Kurs wurde länger beibehalten als erwartet, was die Debatte über die Konsequenzen der geldpolitischen Straffung auf das Wirtschaftswachstum weiter anheizt.

Das bevorzugte Szenario ist eine «weiche Landung». Gemäss Schätzungen des Internationalen Währungsfonds (IWF) dürfte das Weltwirtschaftswachstum von 3.5% im Jahr 2022 auf 3.0% im Jahr 2023 sinken. Die vierteljährliche Wachstumsrate des Bruttoinlandsprodukts (BIP) sank in der Eurozone von 0.1% im zweiten Quartal auf -0.1% im dritten Quartal, während sie in den USA von 2% auf 4.9% stieg. In den einzelnen EU-Mitgliedstaaten verlief die Entwicklung unterschiedlich. Frankreich und Spanien trieben das Wachstum an, wohingegen Deutschland im dritten Quartal eine Wachstumsrate von -0.3% im Jahresvergleich verzeichnete und aufgrund der zunehmenden Rezessionsgefahr auf den Durchschnitt drückte.

In der Schweiz war das vierteljährliche BIP-Wachstum mit 0% im dritten Quartal zwar fast gleich niedrig wie in der Eurozone, allerdings lag die Inflation hierzulande mit 1.7% im Oktober unter dem Inflationsziel der Schweizerischen Nationalbank (SNB) von 2% und war somit weit weniger ausgeprägt als in der Eurozone. Der 2024 bevorstehende Mietzinsanstieg wird den Aufwärtsdruck auf die Inflation wieder etwas verstärken, aber die Teuerungsrate dürfte unterhalb der 2%-Schwelle bleiben.

Der Schweizer Franken ist nach wie vor stark und könnte sich weiter konsolidieren. Nicht zuletzt aufgrund seiner soliden wirtschaftlichen Fundamentaldaten bevorzugen Anleger den Schweizer Franken als sicheren Hafen. Auch die technische Analyse deutet auf eine positive Entwicklung hin. Zudem zeigt sich die SNB weiterhin bereit, zu intervenieren, um den Franken stark zu halten. Sie hat ihren Leitzins zwischen Januar und August zweimal erhöht und im September eine Pause eingelegt.

Vor dem Hintergrund dieser Zinserhöhungen entwickelten sich die Aktienmärkte relativ gut, vor allem in den USA, wo die Tech-Unternehmen den Reigen anführten. Die Schweizer Immobilienfonds litten jedoch unter den höheren Zinsen: Ende Oktober lag das durchschnittliche Agio bei 5.9% und damit unter dem Wert von 2008 und weit unter dem historischen Mittel von 18%. Die durchschnittliche Performance seit Jahresbeginn war mit -4.3% negativ. Die Analysten sind der Meinung, dass der Markt für Immobilienfonds überreagiert hat. Laut einer Studie der Credit Suisse, die sich auf historische Daten stützt, müsste das durchschnittliche Agio bei den aktuellen Zinssätzen eigentlich bei etwa 20% liegen. Gewerbefonds wurden am härtesten getroffen. Einige Anleger glauben jedoch, dass dieser Rückgang der Agios, der unter anderem auf die Erwartung niedrigerer Bewertungen zurückzuführen ist, sehr attraktive Einstiegsmöglichkeiten in den Markt für Immobilienfonds bietet. Dafür sprechen auch die soliden Fundamentaldaten: Die Leerstandsquote ist nach wie vor historisch tief, und das Beschäftigungswachstum sowie der Migrationssaldo sind in der Schweiz in der überwiegenden Mehrheit

1.7%

Mit 1.7% ist die Inflationsrate in der Schweiz im Vergleich zu Europa und den USA gering (Stand: Oktober 2023).

Strategie

Geografische Ausweitung
der Anlagestrategie auf bestimmte
Deutschschweizer Kantone



Rue Krafft 7, 9 und Rue du Molage 19, 21, Aigle (VD)

der Kantone positiv. Die Ausschüttungsrendite ist 2023 auf derzeit 2.9% gestiegen und liegt damit über der Rendite der Schweizer Bundesanleihen.

Dürfen wir also damit rechnen, dass der Markt, der mit einem deutlichen Rückgang auf die höheren Zinsen reagiert hat, bei einer Pause in der geldpolitischen Straffung vor allem angesichts der soliden makroökonomischen Fundamentaldaten wieder nach oben tendieren wird?

ANLAGESTRATEGIE

Ziele: Schutz und Beständigkeit

Der Fonds investiert in bereits bestehende oder noch zu bauende Wohnliegenschaften, die zum grössten Teil in städtischen Gebieten der Westschweiz liegen. Die Immobilien werden im Direktbesitz gehalten und bieten entweder eine langfristige regelmässige Rendite (Core) oder ein Wertsteigerungspotenzial (Value-Added). Die strategischen Ziele des Fonds hinsichtlich Anlagen und Verwaltung bestehen im langfristigen Schutz des Vermögens und in der Beständigkeit der vom Fonds ausgeschütteten Dividenden.

Genferseegebiet: Wohnbauten

Der Fonds sucht nach Immobilien mit einem durchschnittlichen Wert von 7 bis 20 Millionen CHF und einer Bruttorendite von 4% bis 5%. Er erwirbt vor allem Wohn-

liegenschaften wegen ihrer defensiven Eigenschaften. Diese sollen mindestens 85% des Gesamtvermögens ausmachen. Die Qualität der Standorte ist ebenfalls ein wesentliches Kriterium für die Auswahl der Liegenschaften, wobei der Schwerpunkt im dynamischen Genferseegebiet liegt.

Wertschöpfung: Diversifizierung der Vermögenswerte

Der Fondsverwalter strebt ausserdem eine Diversifizierung der Anlagen in verschiedenen Nischenstrategien mit hohem Wertschöpfungspotenzial an. Zu diesem Zweck sucht er für betreutes Wohnen älterer Menschen und/oder Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignete Wohnungen, Wohnungen für Studierende sowie erschwingliche Mietwohnungen in Partnerschaft mit öffentlichen Körperschaften. Wenn sich die Gelegenheit bietet, erwirbt er auch Gewerbebauten mit Wohnentwicklungspotenzial oder an besonders guten Standorten, die an hochkarätige Mietende vermietet sind, vorausgesetzt, die Rendite bietet eine ausreichend attraktive Risikoprämie.

Ausdehnung auf die Deutschschweiz

Am Ende des Berichtsjahres hat die Fondsleitung beschlossen, den geografischen Radius ihrer Anlagestrategie auf bestimmte Deutschschweizer Kantone auszuweiten. Grund dafür sind die in den Kantonen am



Genfersee geltenden Rahmenbedingungen, die sich im Vergleich zur Deutschschweiz in den letzten Jahren verschlechtert haben. Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang die Besteuerung der Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz sowie die gesetzlichen Vorschriften betreffend Renovationen und die Überwälzung von Renovationskosten auf die Mieten. Im Kanton Waadt wurde zudem bei Immobilientransaktionen ein Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinden und subsidiär des Kantons eingeführt, von dem einige Gemeinden immer häufiger Gebrauch machen, was manchmal zum Nachteil unseres Fonds ist. Für diese geografische Ausdehnung wurde eine strategische Allokation von 20% festgelegt zum Kauf oder Bau von Wohnliegenschaften in anderen Deutschschweizer Kantonen als Bern, wo der Fonds bereits Immobilien besitzt. Der Fonds hat die erforderliche kritische Grösse und seine Immobilienverwaltungsteams verfügen über die nötigen fachlichen Kompetenzen, um diese geografische Ausdehnung effizient und professionell zu bewerkstelligen.

IMMOBILIENMARKT

Die Entwicklung am Immobilienmarkt wird hauptsächlich von zwei Faktoren beeinflusst: dem Bevölkerungswachstum und den Zinssätzen. Während ersteres die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin positiv beeinflusst, belastete der Anstieg der

Zinssätze den Immobiliensektor massgeblich. Im Vergleich zu den europäischen Nachbarländern ist die Schweiz jedoch immer noch stark im Vorteil. Mit einem Bevölkerungszuwachs von 23% seit Anfang 2000 liegt sie nach Angaben des IAZI (Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien) und der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) weit vor Österreich (13.8%) und Frankreich (12.4%). Zudem bringen die Zuwanderer überdurchschnittliche berufliche Qualifikationen mit und werden besser bezahlt als Schweizer Arbeitnehmer. Daher können sie auch mehr Geld für ihre Wohnung in der Schweiz ausgeben. Demgegenüber stehen die Zinssätze, die 2022-2023 plötzlich stark angestiegen sind, nachdem in vielen westlichen Ländern und auch in der Schweiz ein massiver Inflationsschub verzeichnet wurde. Auch hierzulande lag die Teuerungsrate während mehrerer Monate über der 3%-Marke, was die Schweizerische Nationalbank (SNB) veranlasste, ab Juni 2022 ihre Leitzinsen fünfmal anzuheben. Die steigenden Finanzierungskosten bremsten die Immobilientransaktionen ganz erheblich und führten dazu, dass die Schätzungsexperten durch Erhöhung der Diskontierungssätze den Wert der Immobilien tiefer ansetzten, auch wenn alle übrigen Faktoren unverändert blieben. Infolge der steigenden Zinsen wurde auch der hypothekarische Referenzzinssatz in

Rue de la Source 5-7 und
Rue de la Mèbre 8A, Renens (VD)

23%

Die Schweizer Bevölkerung
ist seit Anfang 2000 um 23%
gewachsen.

Verwaltungsbericht 2022-2023

1.15%

Am 1. Juni 2023 betrug die Leerstandsquote in der Schweiz 1.15%. Sie ist innerhalb eines Jahres um 0,16 Prozentpunkte gesunken.

Avenue du Clos d'Aubonne 14-16,
La Tour-de-Peilz (VD)

einer ersten Runde auf 1.5% angehoben. Dies ermöglicht es den Immobilienbesitzern, Mietzinsanpassungen vorzunehmen, die in manchen Fällen recht hoch ausfallen könnten. Für Ende 2023 ist mit einem weiteren Anstieg des Referenzzinssatzes zu rechnen. Daher könnten die Mieten bei Indexmietverträgen in einem Ausmass steigen, wie wir es schon seit Langem nicht mehr gesehen haben.

Erschwerend für den Immobilienmarkt wirken sich auch die komplexen Verfahren zur Einholung von Baubewilligungen aus, sei es für Neubauten, Verdichtungsprojekte oder einfache energetische Sanierungen, die zur Erreichung der CO₂-Reduktionsziele unerlässlich sind. Die für das Bauwesen geltenden Gesetze und der äusserst schwerfällige Behördenapparat, der für die Einhaltung dieser Gesetze zu sorgen hat, führen zu ungemein langwierigen, komplizierten und kostspieligen Verfahren für die Einholung von Baubewilligungen, sodass es unmöglich ist, die Wohnungsnachfrage der Zuwanderer zu befriedigen. Dieser Umstand wird zusammen mit der Leerstandsziffer, die sich immer stärker einem neuen Rekordtiefstand nähert, die Mieten weiter in die Höhe treiben.

Bau: Anhaltende Stagnation auf tiefem Niveau

Die gegenwärtig zur Errichtung von Mietwohnungen beantragten Baubewilligungen reichen bei Weitem nicht aus, um die derzeitige und zukünftige Nachfrage zu decken. Hauptgrund dafür sind wie bereits erwähnt die gesetzlichen (Raumplanungsgesetz) und administrativen Rahmenbedingungen. Auf Regierungsebene hat man das Problem offenbar erkannt. Bundesrat Guy Parmelin brachte seine Besorgnis über den starken Anstieg der Mietpreise infolge des Wohnungsmangels zum Ausdruck und lud im Mai 2023 zu einem Runden Tisch ein, um über die Ursachen der Wohnungsknappheit zu diskutieren.

Immobilientransaktionen: stark rückläufiges Volumen

Seit Anfang 2022, als die Zinsen begannen, in die Höhe zu klettern, bemühen sich institutionelle Anleger wie Versicherungen und Pensionskassen, ihre Portfolios auszubalancieren, indem sie indirekte Immobilienanlagen und auch Liegenschaften aus dem Direktbesitz veräussern. Diese Institutionen, die früher zu den wichtigsten Käufern von Mietliegenschaften zählten, haben nun auf die Seite der Verkäufer gewechselt.



Da es auch für indirekte Immobilienanlagegefässe schwieriger geworden ist, sich neues Kapital zu beschaffen, treten auf Käuferseite vermehrt private Akteure und Family Offices auf. Insgesamt ist die Anzahl der Immobilientransaktionen im Berichtsjahr stark gesunken. Dasselbe gilt für das Volumen der neu vergebenen Hypotheken. Doch die Immobilienpreise sind deshalb nicht eingebrochen. Allerdings zeigt sich, dass Transaktionen mit extrem niedrigen Renditen, wie es sie bis 2021 gegeben hat, von der Bildfläche verschwunden sind, was an sich gar keine so schlechte Sache ist. Der seit 2022 verzeichnete Rückgang der Immobilienpreise wurde durch die aus der Wohnungsknappheit resultierenden Mietzinserhöhungen, die den Mietern bereits angekündigt wurden oder in Zukunft noch angekündigt werden, teilweise wettgemacht.

Es steht ausser Zweifel, dass sich für die kommenden Jahre angesichts der ausgezeichneten Fundamentaldaten des Immobilienmarktes – stetiges Bevölkerungswachstum, unzureichendes Angebot an Neuwohnungen, sinkende Leerstandsziffer, Mietzinserhöhungen – einige interessante Perspektiven für eine Wertsteigerung öffnen.

VERMÖGENSRECHNUNG

Das Gesamtvermögen des Fonds wuchs im Berichtsjahr langsamer als im Vorjahr und zwar um 9.4% auf 906.5 Millionen CHF. Im Rahmen von 6 Transaktionen mit privaten Eigentümern erwarb der Fonds Objekte in Form von Sacheinlagen im Wert von 38.4 Millionen CHF für 186'744 neu ausgegebene Anteile. Diese Art von Transaktionen, die vollständig ausserhalb des Marktes stattfinden, ermöglicht es dem Fonds, Objekte zu attraktiven Bedingungen zu erwerben – und dies zur Zufriedenheit beider Parteien, da die verkaufenden Eigentümer ihr Eigenkapital sofort in eine vergleichbare Anlagekategorie reinvestieren, ihre Steuern optimieren, ihre zukünftigen Erbschaftsangelegenheiten vereinfachen und sich gleichzeitig den Aufwand der Liegenschaftsverwaltung ersparen. Die Fremdfinanzierungsquote betrug bei Abschluss des Berichtsjahres 26.34%. Die Hypothekarschulden von insgesamt 234.45 Millionen CHF wurden zu einem gewichteten durchschnittlichen Hypothekarzinsatz von 1.84% aufgenommen. Davon entfallen 44.6% auf kurzfristige Hypothekendarlehen (< 1 Jahr). Im Berichtsjahr wurden zwei ordentliche Kapi-

talerhöhungen erfolgreich durchgeführt. Bei der ersten wurden am 16. Dezember 2022 273'096 neue Anteile ausgegeben und bei der zweiten vom 29. März 2023 291'114 neue Anteile.

Der Nettoinventarwert pro Anteil belief sich auf 106.70 CHF und lag damit 2.50 CHF unter dem Vorjahreswert. Diese Entwicklung entspricht der Marktsituation und dem angespannten Zinsumfeld, das die Schätzungsexperten des Fonds dazu veranlasste, ihre Bewertungsparameter (Diskontierungssatz und Inflationsrate) an die neuen Bedingungen anzupassen. Der Wert des Liegenschaftenbestands hat im Berichtsjahr um 1.86% abgenommen. Das Nettovermögen des Fonds betrug am Bilanzstichtag 663.13 Millionen CHF, gegenüber 596.27 Millionen CHF im Vorjahr, was einer Steigerung von 11.2% entspricht.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen sind um 34% auf 36.12 Millionen CHF angestiegen. Diese Zunahme widerspiegelt den erheblichen Ausbau des Liegenschaftenbestands im Laufe des Berichtsjahres und der zweiten Hälfte des Vorjahres durch Zukäufe von Immobilien. Zudem können die Mieten infolge unseres stetigen Einsatzes zur Aufwertung der Liegenschaften allmählich an die marktüblichen Niveaus angepasst werden. Die Mietausfallrate konnte weiter verringert werden und liegt nun bei 2.61%. Dies ist der auf Wohnimmobilien ausgerichteten, vorsichtigen Anlagestrategie des Fonds zu verdanken.

Der Gesamtertrag belief sich auf 39.25 Millionen CHF und beinhaltet neben den Mietzinseinnahmen auch Bauzinsen in Höhe von 389'202 CHF auf die laufenden Bauvorhaben, sonstige Erträge in Höhe von 648'026 CHF sowie Einkäufe in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen in Höhe von 2.09 Millionen CHF. Diese Einkäufe erfolgten anlässlich der beiden ordentlichen Kapitalerhöhungen und der Ausgabe von Anteilen im Zusammenhang mit Sacheinlagen.

Der Hypothekarzinsaufwand nahm gegenüber dem Vorjahr um 161% auf 3.89 Millionen CHF zu, obwohl 55.4% der hypothekarischen Verbindlichkeiten des Fonds für Laufzeiten von über einem Jahr abgeschlossen wurden. Der gewichtete Durchschnittssatz der hypothekarischen Verbindlichkeiten liegt bei 1.84%. In den kommenden Berichtsjahren ist mit einer Stabilisierung dieses Satzes zu rechnen,

2

Die zwei ordentlichen Kapitalerhöhungen im Berichtsjahr stiessen bei den Anlegern auf grosse Resonanz.



Chemin de la Terrasette 7, Romont (FR)

CHF 2.90

Der Fonds schüttet eine Dividende von 2.90 CHF pro Anteil aus.

da die Marktzinssätze in letzter Zeit wieder gesunken sind. Das von uns bevorzugte Szenario geht von einer Normalisierung der kurzfristigen Zinsen auf einem leicht tieferen Niveau als bei Abschluss des Berichtsjahres aus. Daher scheint es uns angebracht, rund 50% unserer hypothekarischen Verbindlichkeiten in Form von kurzfristigen SARON-Hypotheken beizubehalten.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen stieg aufgrund der zur energetischen Sanierung realisierten Arbeiten auf 4.66 Millionen CHF und liegt somit über dem budgetierten Betrag. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass wir alle unsere ordentlichen Unterhalts- und Renovierungsarbeiten unter der Leitung unseres internen Immobilienverwaltungsteams durchführen, wodurch wir eine optimale Ausführung in Bezug auf Fristen, Preise und Qualität gewährleisten können. Der Aufwand für Ertrags- und Vermögenssteuern sank gegenüber dem Vorjahr um 28%. 2022 hatte er wegen der im Vergleich zu den anderen Kantonen hohen Vermögenssteuern auf Immobilien in den Kantonen Waadt, Genf und Wallis massiv zugenommen. Der Rückgang im Berichtsjahr ist hauptsächlich auf die erfassten steuerlichen Abschreibungen zurückzuführen, welche die Ertragssteuern verminderten. Der Nettoertrag vor Kapitalgewinnen ver-

zeichnete eine leichte Steigerung auf 17.47 Millionen CHF. Im Berichtsjahr wurden sechs Liegenschaften für einen Gesamterlös von 36.37 Millionen CHF verkauft, was zu einem Kapitalgewinn von 2.47 Millionen CHF führte.

Der zur Verteilung an die Anteilhaberinnen und Anteilhaber verfügbare Erfolg von 19.33 Millionen CHF ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 2.90 CHF pro Anteil. Davon stammen 2.65 CHF aus dem ordentlichen Ertrag und 0.25 CHF aus Kapitalgewinnen.

Die Anlagerendite belief sich auf 0.47%, bei einer Ausschüttungsrendite von 2.63%. Es gilt zu beachten, dass die Anlagerendite durch die Wertberichtigung der Liegenschaften stark beeinträchtigt wurde. Diese entspricht einem nicht realisierten Kapitalverlust von 16.35 Millionen CHF im Berichtsjahr (d.h. 1.84% des Gesamtwerts der Liegenschaften). Allerdings konnten infolge der ersten Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes Mietzinserhöhungen angekündigt werden, die spätestens am 1. April 2024 in Kraft treten werden, und 2.80% der Mietzinseinnahmen bei Abschluss des Berichtsjahres ausmachen. Dies dürfte die Bewertungen im nächsten Zwischenabschluss günstig beeinflussen.



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Dach erfüllt die Liegenschaft die aktuellen Umwelthanforderungen. Ausserdem kommt es der erhöhten Nachfrage entgegen, denn in Romont hat die Bevölkerung in den Jahren 2011 bis 2021 stärker zugenommen als im Kanton Freiburg und im Schweizer Durchschnitt. Die gesamten Mietzinseinnahmen betragen 531'300.- CHF bei einer Investitionssumme von 13.97 Millionen CHF.

LAUFENDE BAUPROJEKTE

Der Fonds hat im Berichtsjahr mit dem Bau von 6 neuen Objekten begonnen.

Crissier (VD), Route de Bussigny 2

Bei diesem Projekt ist der Bau von drei Gebäuden mit insgesamt 57 Wohneinheiten für betreutes Wohnen (ältere Personen und/oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität) auf 3'123 m², vier Verkaufs- und Büroflächen auf 1'522 m², Lagerräume auf 510 m² sowie eine Tiefgarage mit 70 Parkplätzen geplant. Die Baustelle wurde im April 2023 eröffnet. Für die Wohneinheiten für betreutes Wohnen wurde mit einem erstklassigen Nutzer ein kommerzieller Triple-Net-Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen. Das Projekt profitiert von der günstigen Lage in unmittelbarer Nähe des SBB-Bahnhofs Renens und der Trasse der zukünftigen Tramway Lausanne, die die Waadtländer Hauptstadt mit den Gemeinden Prilly, Renens und Crissier verbinden wird. Die Bauarbeiten sollen bis Ende 2025 abgeschlossen sein und die budgetierte Investitionssumme beläuft sich auf 38 Millionen CHF.

Verwaltungsbericht 2022-2023

1

Neubau in Romont (FR)

Impasse Verte 11, La Tour-de-Trême (FR)

FERTIGE UND LAUFENDE BAUVORHABEN

Das Fondsverwaltungsteam legt entsprechend seiner Strategie besonderen Wert auf die Verjüngung des Liegenschaftenbestands des Fonds, um ein gesundes Gleichgewicht zwischen alten Liegenschaften, die ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial aufweisen, und neuen oder neueren Objekten, die in den nächsten Jahren nur geringe Instandhaltungskosten erfordern, beizubehalten. Im Berichtsjahr wurde 1 Neubau an den Fonds übergeben:

Ende Juni 2023: Romont (FR), Chemin de la Terrasse 7

Das schöne Wohngebäude gegenüber dem Bahnhof von Romont befindet sich an einem idealen Standort in nächster Nähe des Stadtzentrums mit seinen zahlreichen Infrastrukturen und ist verkehrsmässig gut erschlossen. Zudem bietet es den Bewohnern einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft. Es umfasst 32 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen, die seit der Inbetriebnahme vollständig vermietet sind, und eine Tiefgarage mit 29 Autoeinstellplätzen. Ausserdem sind 7 Aussenparkplätze vorhanden. Mit einem Heizsystem, das aus Wärmepumpen besteht, die von Erdwärmesonden gespeist werden, und der grossen Photovoltaik-Anlage auf dem



Verwaltungsbericht 2022-2023

6

laufende Bauvorhaben

Bulle (FR), Ortsteil Tour-de-Trême, Impasse Verte 11

Das Grundstück liegt in einem Quartier mit grossem Entwicklungs- und Wachstumspotenzial. Die wichtigsten Geschäfte befinden sich in einem Umkreis von weniger als 500 Metern. Autobahnzufahrten und öffentliche Verkehrsmittel sind auch ganz in der Nähe. Das Grundstück liegt neben der Regionalbahnlinie zwischen Broc und Bern und einer Bushaltestelle des Mobul-Netzes. Das Wohnhaus wird 15 Wohnungen mit 2 bis 5 Zimmern sowie eine Tiefgarage mit 24 Parkplätzen umfassen. Die Bauarbeiten sollen bis im Sommer 2024 abgeschlossen sein und die budgetierte Investitionssumme beläuft sich auf 8 Millionen CHF.

Versoix (GE), Route de Suisse 145-147

Im März 2023 begannen die Erdarbeiten für ein Wohngebäude mit 25 2- bis 5-Zimmerwohnungen und 26 unterirdischen Parkplätzen. Es wird nach dem THPE-Standard erstellt (sehr hohe Energieeffizienz) und genießt daher zeitlich begrenzte Steuererleichterungen des Kantons Genf. Das geplante Gebäude entsteht in einem Entwicklungsgebiet unweit der wirtschaftlich dynamischen Stadt Genf und des internationalen Flughafens. Das Grundstück wird im selbständigen und dauernden Baurecht gehalten und die Wohnungen unterstehen den kantonalen Subventionsmodellen HM (gemischte Wohnungen) und ZDLoc (Wohnungen in der Entwicklungszone). Da es sich um einen Terminkauf handelt, erfolgt die Eigentumsübertragung bei der Abnahme des Gebäudes, die für den Sommer 2025 geplant ist. Die budgetierte Investitionssumme beträgt 12.5 Millionen CHF.

Bex (VD), Avenue de la Gare

Der Fonds hat gegenüber vom Bahnhof Bex, in der dynamischen Waadtländer Region Chablais, eine Wohnliegenschaft auf Temin erworben, die nach Abschluss der Bauarbeiten 18 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen, 12 überdachte Parkplätze und 25 Aussenparkplätze umfassen wird. Das Objekt wird besonders gut an das öffentliche Verkehrs- und Strassennetz angebunden sein. Alle wichtigen Infrastrukturen und Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe der zukünftigen Liegenschaft, die im Frühling 2024 fertiggestellt werden soll. Die geplante Investitionssumme beträgt 7 Millionen CHF.

Leytron (VS), Résidence Plein Soleil

Der Fonds hat mit dem Bau von zwei Wohnliegenschaften mit 28 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen in der sonnigen Walliser

Gemeinde Leytron begonnen. Mit diesen beiden Objekten investieren wir strategisch in einer schnell wachsenden Region. Die Nachbargemeinde Riddes, die 2 Kilometer entfernt liegt und mit dem Auto in 3 Minuten und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in 6 Minuten erreichbar ist, steht nämlich kurz davor, mehrere hundert neue Arbeitsplätze zu schaffen, da neben dem bereits ansässigen Hornbach in Kürze auch ein IKEA und ein McDonald's eröffnen werden. Dadurch entsteht ein Bedarf an neuem Wohnraum, weshalb die Fondsleitung beschlossen hat, alle Wohnungen zu vermieten, obwohl ursprünglich geplant war, einen Teil davon im Stockwerkeigentum zu verkaufen. Darüber hinaus wird der Fonds im nächsten Jahr ein drittes Bauprojekt mit 12 zusätzlichen Wohnungen erwerben.

Kerzers (FR), Steindleren 1-1a

Die Gemeinde Kerzers liegt im Freiburger Seebezirk und grenzt an den Kanton Bern. Im Februar 2023 wurde die Baugenehmigung für ein Projekt erteilt, das zwei über einen gemeinsamen Sockel verbundene Wohnbauten vorsieht. Im Untergeschoss des Gebäudesockels sind 38 Innenparkplätze, Kellerräume und Veloabstellplätze vorgesehen. Die beiden Bauten werden über eine identische Architektur aber separate Hauseingänge verfügen (Nr. 1 und Nr. 1a). Im Erdgeschoss entstehen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen, während die gesamte erste Etage für Büros vorgesehen ist. In der zweiten und dritten Etage sind 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen geplant. Die zukünftigen Gebäude profitieren von einer idealen Lage in der Gemeinde und befinden sich in der Nähe zahlreicher Infrastrukturen (Restaurants, Kinderkrippe, Schulen, Geschäfte). Die öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Zug) sowie die Autobahn A1, die Bern und Lausanne verbindet, sind gut erreichbar. Diese Immobilie wurde auf Termin gekauft und die budgetierte Investitionssumme beträgt 14 Millionen CHF.

Alle sechs Immobilienprojekte werden strenge Standards für nachhaltige Entwicklung erfüllen. Die Gebäude werden unter anderem mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und ans Fernwärmenetz angeschlossen oder über Wärmepumpen, von denen einige von Erdwärmesonden gespeist werden, geheizt.

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Le Mont-sur-Lausanne (VD), Montenaïlles

Der Fonds treibt die Entwicklung einer Baulandparzelle voran, deren Kauf von der



Erteilung einer Baubewilligung abhängig ist, um darauf eine Liegenschaft mit 12 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 988 m² sowie 9 unterirdische Parkplätze und 8 Aussenparkplätze zu errichten. Die Lage dieses Grundstücks am Stadtrand von Lausanne, abseits jeglicher Lärmbelastigung doch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden, wird den zukünftigen Bewohnern attraktiven Lebensraum bieten.

Lausanne (VD), Avenue de Tivoli 12-14
Dieses Projekt, an dem die Fondsverwaltung bereits seit mehreren Jahren arbeitet, wird von den Behörden der Stadt Lausanne und vom Kanton noch immer eingehend geprüft. Es ist ein gutes Beispiel für den wahren Hindernislauf, den man auf sich nehmen muss, um (vielleicht) ein Projekt verwirklichen zu können... Die bestehenden Gebäude mit zwei kleinen Verkaufsflächen, sechs Wohnungen und Werkstätten/Lageräumen sollen abgerissen werden, um einer neuen Liegenschaft Platz zu machen, die sich wie folgt zusammensetzt: 39 Wohnungen, eine Kinderkrippe und ein Tearoom auf einer Nettogeschossfläche von beinahe 2'000 m². Durch ihre einzigartige Lage im

Stadtzentrum von Lausanne ist die Liegenschaft nur wenige Schritte von den wichtigsten Infrastrukturen und den öffentlichen Verkehrsmitteln entfernt. Mit ihrer hochkarätigen architektonischen Gestaltung wird sie sich perfekt ins Stadtbild einfügen. Zwischen der Avenue de Tivoli und dem Vallon du Flon wird eine begrünte Promenade angelegt. Im Aussenbereich entsteht ein Garten, der den Bewohnern und der Kinderkrippe zur Verfügung steht. Die Nähe zum Stadtzentrum und zum öffentlichen Verkehr fördert die sanfte Mobilität für dieses autofreie Projekt. Zur Avenue de Tivoli hin wird ein Café mit Terrasse die Fassade des Gebäudes beleben und den in der Umgebung wohnenden Personen einen Ort des Austauschs und der Begegnung bieten. Kleine Wohnungen zu attraktiven Mietzinsen werden junge Studierende und aktive Senioren ansprechen. Wir hatten gehofft, im Sommer 2023 mit den Bauarbeiten beginnen zu können, aber unserem Projekt scheinen in den Augen der Gemeindebehörde noch einige Vegetationsflächen zu fehlen, bevor es öffentlich ausgeschrieben werden kann. Mit einer Eröffnung der Baustelle vor dem Frühling 2024 ist somit nicht zu rechnen.

Von links oben nach rechts unten:
Résidence Plein Soleil, Leytron (VS)
Avenue de la Gare, Bex (VD)
Steindleren 1 – 1a, Kerzers (FR)
Route de Suisse 145-147, Versoix (GE)

2

Entwicklungsprojekte

13

zugekaufte Bestandsliegenschaften
mit einem Gesamtwert
von 93.61 Millionen CHF



Rue Jean-Dassier 5,
Genf (GE)

ERWERB VON BESTANDSLIEGEN- SCHAFTEN

Der Fonds erwarb im Berichtsjahr 13 Bestandsliegenschaften mit einem Gesamtwert von 93.61 Millionen CHF. Davon wurden 6 Transaktionen in Form von Sacheinlagen mit einem Wert von 38.39 Millionen CHF abgewickelt.

12 Objekte mit einem Gesamtwert von 87.24 Millionen CHF sind klassische Wohnbauten, die die Investitionskriterien des Fonds voll und ganz erfüllen. Folgende Objekte sind hervorzuheben:

Genf (GE), Rue Jean-Dassier 5

Dieses stilvolle Gebäude aus dem 19. Jahrhundert umfasst 37 Wohnungen mit 1 bis 4 Zimmern und 5 Geschäftslokale im Erdgeschoss, die alle vermietet sind. Es bietet ein besonders attraktives Wertsteigerungspotenzial, denn durch Renovationen und eine Aufstockung um mehrere Etagen kann die grosse Mietreserve ausgeschöpft werden. Es liegt beim Bahnhof Cornavin, in der Nähe von Geschäften und ÖV-Haltestellen. Es wurde im Oktober 2022 für 17 Millionen CHF erworben.

Lausanne (VD), Rue Dr César-Roux 20

Dieses imposante Wohngebäude an zentraler Lage in Lausanne umfasst 16 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen und wurde im März 2023 für 8 Millionen CHF erworben. Es wurde von seinem früheren Besitzer sorgsam unterhalten und weist eine interessante Mietreserve auf, denn der gegenwärtige Mietpreis liegt bei CHF 211.-/m². Es wurde zum Teil als Sacheinlage gegen Ausgabe von 35'857 neuen Fondsanteilen übernommen.

Lausanne (VD), Avenue Jolimont 8

Im Juni 2023 erwarb der Fonds eine weitere Liegenschaft in einem beliebten

Stadtviertel von Lausanne in der Nähe des Universitätsspitals CHUV und der Metro-Linie M2. Sie umfasst 20 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, 5 Autoeinstellplätze und 7 Aussenparkplätze. Das Gebäude wurde laufend renoviert und ist an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen, weist aber trotzdem noch weiteres Wertschöpfungspotenzial auf. Der Kaufpreis betrug 7.25 Millionen CHF und die Transaktion wurde zum Teil über eine Sacheinlage gegen Ausgabe von 42'454 neuen Fondsanteilen abgewickelt.

Zur Vervollständigung des im vorangegangenen Geschäftsjahr in Yverdon-les-Bains erworbenen Häuserkarrees kaufte der Fonds im Januar 2023 1 Geschäftsgebäude für 6.37 Millionen CHF:

Yverdon-les-Bains (VD), Rue de Neuchâtel 16

Durch diesen Kauf besitzt der Fonds nun alle Gebäude dieses Geschäftskomplexes mitten im Stadtzentrum und ganz in der Nähe des Bahnhofs und anderer Infrastrukturen. Die Gebäude sind an verschiedene hochwertige Mieter vermietet, wie die Gemeinde Yverdon-les-Bains, Arzt- und Zahnarztpraxen, ein Augenzentrum oder das CHUV. Die Nutzungszone ist gemischt. Mit Blick auf die Zukunft könnten an diesem Standort Wohnungen in Betracht gezogen werden.

VERKÄUFE VON BESTANDSLIEGEN- SCHAFTEN

Um den Liegenschaftenbestand des Fonds zu verjüngen und seine Fremdfinanzierungsquote in gemässigtem Rahmen zu halten, wurden im Berichtsjahr 6 relativ alte Gebäude, deren Wertsteigerungsziel erreicht war, für 36.37 Millionen CHF ver-



kauft. Dabei wurde ein Nettokapitalgewinn von 2.47 Millionen CHF erzielt, der an die Anleger ausgeschüttet werden kann.

Es gilt zu beachten, dass die Verkaufspreise über den zuletzt nach der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelten Verkehrswerten der Immobilien lagen. Zum Beispiel:

- **Paudex (VD), Route du Simplon 22**
Verkaufspreis: CHF 4'170'000.– bei einem nach der DCF-Methode ermittelten Wert von CHF 3'540'000.–
- **Renens (VD), Rue de l'Avenir 27**
Verkaufspreis: CHF 8'850'000.– bei einem nach der DCF-Methode ermittelten Wert von CHF 7'557'000.–
- **Vevey (VD), Boulevard Paderewski 10**
Verkaufspreis: CHF 5'500'000.– bei einem nach der DCF-Methode ermittelten Wert von CHF 5'112'000.–

Die Fondsleitung wird im kommenden Geschäftsjahr weitere Liegenschaften verkaufen, um den Bau oder Kauf von Liegenschaften zu finanzieren, deren Standort und Merkmale auf die Anlagestrategie des Fonds abgestimmt sind.

AUSBLICK

Seit dem Börsengang des Fonds am 20. September 2022 ist nun schon ein ganzes Jahr vergangen, in dem der CIF eine Performance von 2.41% erzielt hat (vom 30.09.2022 zum 30.09.2023), gegenüber 1.95% für seinen Referenzindex SXI Real Estate Funds TR. Im Gegensatz zu den meisten anderen kotierten Fonds wurde der CIF nie mit einem Disagio gehandelt. Dies ist ein klares Zeichen dafür, dass der Markt die vom Fondsverwaltungsteam verfolgte Strategie immer noch gutheisst.

Diese wird so lange fortgesetzt, bis das strategische Ziel eines qualitativen Wachstums auf eine Börsenkapitalisierung von 1 Milliarde CHF bis zum Jahr 2030 erreicht ist. Dabei wird die Lage am Kapitalmarkt natürlich eine entscheidende Rolle spielen.

Die Quellen für die zukünftige Entwicklung des Fonds entsprechen der vom Verwaltungsteam verfolgten Strategie:

Erwerb:

- neuerer Liegenschaften und Bau neuer Liegenschaften im Wohnsegment;
- alter Wohnbauten mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial zu Preisen, die den energetischen Sanierungsarbeiten Rechnung tragen, die an diesen Objekten vorgenommen werden müssen;
- von Gewerbebauten bei günstiger Gelegenheit, deren risikobereinigte Renditen attraktiv genug sind oder die ein Potenzial für die Umwandlung in neue Wohnliegenschaften aufweisen.

Renovationspolitik

Die Fortsetzung unserer Politik der planmässigen Renovationen der ältesten Gebäude mit dem Ziel, die CO₂-Bilanz des Bestands zu senken. Je nach Möglichkeit, zukünftige Renovationsarbeiten zu rentabilisieren, können einzelne dieser Gebäude auch verkauft werden.

Wertschöpfung

Durch Umbau bestehender Gebäude durch Aufstockung, Dachbodenausbau oder Abbruch und Wiederaufbau.

Von links nach rechts:

Rue Dr César-Roux 20, Lausanne (VD)

Avenue Jolimont 8, Lausanne (VD)

Rue de Neuchâtel 16, Yverdon-les-Bains (VD)

1

Milliarde Börsenkapitalisierung ist unser strategisches Ziel für qualitatives Wachstum

Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen



Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

KAPITALERHÖHUNG

Im Berichtszeitraum wurden 750'954 neue Anteile ausgegeben, 186'744 davon im Rahmen von Sacheinlagen.

Angaben zu den 3 vergangenen Geschäftsjahren

Datum	Nettoinventarwert am Ende des Rechnungsjahres CHF	Anzahl Anteile im Umlauf	Nettovermögen des Fonds in Mio. CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag pro Anteil CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn pro Anteil CHF	Gesamtaus- schüttung pro Anteil CHF
30.09.2021	108.60	3'337'159	362.35	2.65	0.15	2.80
30.09.2022	109.20	5'461'935	596.27	2.80	0.20	3.00
30.09.2023	106.70	6'212'889	663.13	2.65	0.25	2.90

Vermögensrechnung

	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	462'678.65	808'040.00
Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	736'919'000.00	680'074'000.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	61'197'000.00	56'241'000.00
- gemischte Bauten	64'367'000.00	72'618'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	27'700'000.00	15'200'000.00
Sonstige Vermögenswerte	15'836'933.95	3'812'815.32
Gesamtfondsvermögen	906'482'612.60	828'753'855.32
FREMDKAPITAL		
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	104'570'906.35	132'566'250.00
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	8'664'878.67	10'105'984.52
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	129'880'800.00	88'748'900.00
Total Fremdkapital	243'116'585.02	231'421'134.52
NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	663'366'027.58	597'332'720.80
Geschätzte Liquidationssteuern	-239'295.64	-1'058'503.14
Nettofondsvermögen	663'126'731.94	596'274'217.66
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	596'274'217.66	362'347'025.68
Ausschüttung	-17'466'879.00	-11'264'654.80
Saldo aus dem Anteilverkehr	79'908'582.26	225'321'526.33
Gesamterfolg	4'410'811.02	19'870'320.45
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	663'126'731.94	596'274'217.66
ANTEILE		
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	5'461'935	3'337'159
Anzahl ausgegebene Anteile ¹	750'954	2'124'776
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	6'212'889	5'461'935
Nettoinventarwert pro Anteil	106.73	109.17
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	106.70	109.20

¹ davon 186'744 neue Anteile, die im Rahmen der sechs Sacheinlagen im Zeitraum vom 01.10.2022 bis 30.09.2023 ausgegeben wurden.

Erfolgsrechnung

	01.10.2022 30.09.2023 CHF	01.10.2021 30.09.2022 CHF
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	36'118'881.57	26'979'598.55
Aktivierte Bauzinsen	389'202.40	255'954.39
Sonstige Erträge	648'026.63	231'194.26
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹	2'094'029.47	5'275'453.47
Total Erträge	39'250'140.07	32'742'200.67
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	3'892'063.73	1'492'254.48
Unterhalt und Reparaturen	4'662'127.07	2'845'167.34
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	2'506'810.72	1'718'392.21
- Baurechtszins	221'739.00	80'744.75
- Verwaltungsaufwand	1'354'392.86	1'015'445.41
Schätzungs- und Prüfaufwand	343'427.30	223'689.60
Liegenschaftssteuern	1'647'005.77	1'158'468.65
Ertrags- und Vermögenssteuern	3'212'807.96	4'442'000.67
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	3'371'972.71	2'162'585.13
- die Depotbank	378'087.22	301'199.77
Sonstige Aufwendungen	185'051.89	219'242.12
Total Aufwendungen	21'775'486.23	15'659'190.13
ERTRAG		
Nettoertrag	17'474'653.84	17'083'010.54
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ²	2'466'636.36	301'288.78
Realisierter Erfolg	19'941'290.20	17'384'299.32
Liquidationssteuern (Veränderung)	819'207.50	-232'819.59
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	-16'349'686.68	2'718'840.72
Gesamterfolg	4'410'811.02	19'870'320.45
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	17'474'653.84	17'083'010.54
Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode	2'466'636.36	301'288.78
Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen	117'129.00	579'459.61
Vorgetragene Kapitalgewinne des Vorjahres	353'071.23	667'599.64
Vorgetragene ordentliche Erträge des Vorjahres	4'180.67	32'307.93
Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteile, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	-72'071.60	-102'889.80
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor Auszahlung der Dividende ausgegeben wurden	-1'009'002.40	-1'817'719.80
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	19'334'597.10	16'743'056.90
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	1'553'222.25	1'092'387.00
Ausgeschütteter Ertrag	16'464'155.85	15'293'418.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	18'017'378.10	16'385'805.00
Vortrag auf neue Rechnung		
Kapitalgewinn	1'311'542.74	353'071.23
Ordentlicher Ertrag	5'676.26	4'180.67
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	1'317'219.00	357'251.90

¹ Einkauf in Erträge des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen an Anleger, die vor dem Datum der Dividendenausschüttung eingetreten sind.

² Beteiligung der Anleger am Gewinn der Berichtsperiode.

Schuldenverzeichnis

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2022 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2023 CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)							
2.08 %	FV	29.09.2023	31.10.2023	0	41'500'000	0	41'500'000
2.08 %	FV	29.09.2023	31.10.2023	0	24'800'000	0	24'800'000
2.11 %	FV	29.09.2023	31.10.2023	0	5'000'000	0	5'000'000
2.08 %	FV	29.09.2023	29.12.2023	0	26'000'000	0	26'000'000
1.73 %	HK	16.12.2019	13.01.2024	3'000'000	0	0	3'000'000
1.33 %	HK	29.03.2023	15.04.2024	0	2'370'906	0	2'370'906
1.65 %	HK	01.04.2014	08.07.2024	1'700'000	0	0	1'700'000
0.93 %	HK	16.12.2022	30.09.2024	0	200'000	0	200'000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr) ¹				4'700'000	99'870'906	0	104'570'906
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
1.10 %	HK	30.09.2022	31.10.2024	100'000	0	0	100'000
1.85 %	HK	30.09.2022	31.10.2024	2'060'000	0	0	2'060'000
1.90 %	HK	01.10.2020	11.11.2024	800'000	0	0	800'000
1.90 %	HK	01.10.2020	11.11.2024	877'100	0	0	877'100
1.85 %	HK	01.12.2021	31.12.2024	2'857'100	0	36'600	2'820'500
1.35 %	HK	30.09.2022	31.12.2024	390'000	0	0	390'000
1.65 %	HK	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	0	0	3'019'000
1.80 %	HK	30.09.2022	12.01.2025	500'000	0	0	500'000
0.62 %	HK	16.12.2022	31.01.2025	0	1'600'000	0	1'600'000
0.81 %	HK	16.12.2022	31.01.2025	0	100'000	0	100'000
0.20 %	HK	31.01.2020	31.01.2025	500'000	0	0	500'000
1.48 %	HK	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
0.56 %	HK	30.06.2022	28.02.2025	660'000	0	0	660'000
1.09 %	HK	30.06.2022	28.02.2025	106'250	0	25'000	81'250
1.48 %	HK	30.06.2022	28.02.2025	96'250	0	25'000	71'250
1.25 %	HK	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	0	0	1'000'000
1.36 %	HK	01.07.2019	31.03.2025	300'000	0	100'000	200'000
1.83 %	HK	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	0	0	1'272'750
1.95 %	HK	01.04.2022	31.03.2025	6'020'000	0	0	6'020'000
0.31 %	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.31 %	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.13 %	HK	01.03.2023	27.05.2025	0	2'000'000	0	2'000'000
1.52 %	HK	01.10.2021	30.06.2025	1'212'000	0	14'000	1'198'000
1.25 %	HK	30.09.2019	30.09.2025	100'000	0	0	100'000
1.73 %	HK	01.07.2020	31.10.2025	400'000	0	0	400'000
1.50 %	HK	30.06.2022	03.11.2025	400'000	0	0	400'000
2.18 %	HK	03.12.2018	21.12.2025	1'017'500	0	22'000	995'500
1.99 %	HK	16.12.2019	13.01.2026	7'562'500	0	125'000	7'437'500
1.58 %	HK	01.01.2022	19.01.2026	5'194'000	0	0	5'194'000
1.83 %	HK	07.02.2023	07.02.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.52 %	HK	01.10.2021	27.02.2026	845'000	0	7'500	837'500
1.80 %	HK	01.12.2021	30.04.2026	2'496'000	0	28'000	2'468'000
1.75 %	HK	01.03.2023	14.09.2026	0	1'800'000	0	1'800'000
1.35 %	HK	30.09.2019	31.01.2027	1'315'000	0	200'000	1'115'000
Zwischentotal				49'100'450	15'500'000	583'100	64'017'350

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2022 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2023 CHF
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
Übertrag von der vorhergehenden Seite				49'100'450	15'500'000	583'100	64'017'350
0.30 %	HK	31.01.2021	31.01.2027	842'500	0	0	842'500
1.25 %	HK	30.09.2022	31.01.2027	1'500'000	0	0	1'500'000
2.10 %	HK	03.12.2018	20.04.2027	800'000	0	0	800'000
1.75 %	HK	01.01.2019	27.04.2027	613'750	0	20'000	593'750
2.10 %	HK	03.12.2018	07.05.2027	1'200'000	0	0	1'200'000
1.90 %	HK	30.09.2022	30.06.2027	545'800	0	0	545'800
2.05 %	HK	01.10.2020	02.07.2027	3'039'400	0	0	3'039'400
0.87 %	HK	01.01.2022	02.08.2027	4'500'000	0	0	4'500'000
1.90 %	HK	30.09.2022	30.09.2027	372'000	0	0	372'000
1.55 %	HK	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	0	2'000'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)				64'513'900	15'500'000	603'100	79'410'800
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)							
1.58 %	HK	01.07.2020	31.05.2029	2'895'000	0	50'000	2'845'000
2.09 %	HK	29.09.2023	28.09.2029	0	5'000'000	0	5'000'000
1.04 %	HK	01.11.2021	31.10.2029	4'300'000	0	0	4'300'000
1.91 %	HK	28.02.2023	28.02.2030	0	4'600'000	75'000	4'525'000
2.05 %	HK	01.07.2020	31.10.2030	1'000'000	0	0	1'000'000
2.30 %	HK	28.04.2023	28.04.2031	0	4'800'000	0	4'800'000
1.56 %	HK	16.04.2018	30.06.2031	1'400'000	0	0	1'400'000
1.56 %	HK	16.04.2018	30.06.2031	170'000	0	140'000	30'000
1.02 %	HK	29.03.2023	28.11.2031	0	1'160'000	0	1'160'000
1.72 %	HK	01.10.2021	31.03.2033	1'410'000	0	0	1'410'000
2.05 %	HK	31.03.2023	31.03.2033	0	9'000'000	0	9'000'000
2.14 %	HK	30.06.2023	30.06.2033	0	15'000'000	0	15'000'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)				11'175'000	39'560'000	265'000	50'470'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)				75'688'900	55'060'000	868'100	129'880'800
1.84%	Gewichteter Durchschnittssatz	Total		80'388'900	154'930'906	868'100	234'451'706

FV = Fester Vorschuss

HK = Hypothekarkredit

¹ Am 30.09.2022 beliefen sich die kurzfristigen Hypotheken auf CHF 132'566'250.-. Aus Gründen der Übersichtlichkeit beinhaltet diese Darstellung der kurzfristigen Hypotheken per 30.09.2022 nur die Hypotheken, die am 30.09.2023 noch offen sind, also CHF 4'700'000.-.

Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2022 CHF	Zurückgezahlt CHF
Rückzahlung verzinslicher Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten					
2.08 %	HK	01.04.2014	02.11.2022	1'700'000	1'700'000
1.75 %	HK	31.05.2021	30.12.2022	1'000'000	1'000'000
2.25 %	HK	01.01.2019	26.02.2023	1'200'000	1'200'000
1.35 %	HK	01.07.2021	27.04.2023	1'200'000	1'200'000
0.49 %	HK	01.05.2020	28.04.2023	4'800'000	4'800'000
0.05 %	HK	31.05.2022	31.05.2023	15'000'000	15'000'000
1.25 %	HK	01.04.2014	30.06.2023	1'500'000	1'500'000
0.60 %	HK	01.04.2022	24.07.2023	8'360'000	8'360'000
1.10 %	HK	01.10.2021	29.09.2023	10'000	10'000
Total Rückzahlungen verzinslicher Hypotheken und anderer hypothekarisch sichergestellter Verbindlichkeiten					34'770'000

HK = Hypothekarkredit

Diese Tabelle zeigt nur die Rückzahlungen von Hypothekarkrediten und nicht die zahlreichen Rückzahlungen von festen Vorschüssen.

Seit dem 30.09.2022 wurden 35 Millionen CHF Hypothekarkredite und 106 Millionen CHF feste Vorschüsse zurückgezahlt. 80 Millionen CHF der Hypothekarkredite sind am 30.09.2023 noch aktiv.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Kapitalerhöhung

Vom 1. Oktober 2023 bis zur Veröffentlichung dieses Jahresberichts wurden 146'551 Anteile anlässlich von 4 Sacheinlagen gezeichnet.

Liste der Käufe und Verkäufe

Kanton	Ortsname	Adresse	Datum	Preise CHF
KAUFEN				
Wohnbauten				
Genf	Genf	Rue Jean-Dassier 5	21.10.2022	17'000'000
Waadt	Pully	Rue du Nord 3	01.11.2022	3'300'000
Bern	Bätterkinden	Rosenweg 1-3, Innere Schachenstrasse 10-12 ¹	16.12.2022	6'885'000
Waadt	Étoy	Route de Plantay 61-65 ¹	16.12.2022	5'100'000
Waadt	Lausanne	Avenue de Valmont 13 ¹	16.12.2022	6'650'000
Waadt	Gimel	Chemin du Closez 3	20.12.2022	6'500'000
Waadt	Denges	Route de la Plaine 4	20.12.2022	1'850'000
Wallis	Sitten	Rue de la Blancherie 15	01.03.2023	6'900'000
Waadt	Vevey	Avenue de l'Île-Heureuse 11 ¹	21.03.2023	4'500'000
Waadt	Lausanne	Rue Dr César-Roux 20 ¹	29.03.2023	8'000'000
Waadt	Lausanne	Avenue Jolimont 8 ¹	30.06.2023	7'250'000
Freiburg	Romont	Chemin de la Terrassette 7	30.06.2023	13'300'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Waadt	Yverdon-les-Bains	Rue de Neuchâtel 16	03.01.2023	6'370'000
Gemischte Bauten				
Keine				
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten				
Wallis	Leytron	Les Prés Clous	01.02.2023	5'000'000
Total Käufe				98'605'000

¹ Erwerb durch Sacheinlage.

VERKÄUFE

Wohnbauten

Bern	Belp	Bantigerweg 1-3	30.06.2023	6'000'000
Waadt	Renens	Rue de l'Avenir 27	01.09.2023	8'850'000
Waadt	Vevey	Boulevard Paderewski 10	01.09.2023	5'500'000
Waadt	Yens	Grand-Rue 40-44	01.09.2023	4'450'000
Bern	Urtenen-Schönbühl	Grubenstrasse 2	07.09.2023	7'400'000

Gemischte Bauten

Waadt	Paudex	Route du Simplon 22	12.10.2022	4'170'000
-------	--------	---------------------	------------	-----------

Total Verkäufe

36'370'000

Anhang

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke

Dem Abschreibungskonto wurden keine Beträge zugeschrieben.

Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge

Es wurden keine Erträge zur Wiederanlage zurückbehalten.

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen

Es wurden keine Beträge für zukünftige Reparaturen zurückgestellt.

Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

Gemäss der Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds» der AMAS vom 13. September 2016 berechnete Kennzahlen

	30.09.2023	30.09.2022
Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen)	2.61%	3.48%
Fremdfinanzierungsquote	26.34%	26.85%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.85%	70.44%
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.63%	0.58%
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	0.83%	0.76%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.65%	3.38%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.69%	2.37%
Ausschüttungsrendite	2.63%	2.43%
Ausschüttungsquote	94.22%	89.52%
Agio/Disagio	6.84%	5.31%
Anlagerendite (auf den NIW)	0.47%	3.21%

Umweltrelevante Kennzahlen

	30.09.2023	30.09.2022
Abdeckungsgrad	76.89%	74.70%
Energieträgermix (fossil/nicht fossil)	86% / 14%	88% / 12%
Energieverbrauch in kWh	14'361'853	13'895'538
Energieintensität gemäss SIA 2031, kWh/m ²	114.15	135.96
Treibhausgasemissionen gemäss SIA 2031, Tonnen CO ₂	3'290	3'158
Intensität der Treibhausgasemissionen gemäss SIA 2031, kg CO ₂ /m ²	26.15	30.56

Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

	2023 ¹	2022	Kumuliert seit Auflegung des Fonds ²	Rechnungsjahr vom 01.10.2022 bis 30.09.2023
Cronos Immo Fund	- 2.62%	4.45%	38.71%	2.41%
SXI Real Estate® Funds TR	-4.30%	-15.17%	18.11%	1.95%

¹ vom 1. Januar bis 31. Oktober

² vom 20. September 2016 bis 31. Oktober 2023

Die Angaben zu der in der Vergangenheit erzielten Performance und Rendite liefern keine Hinweise auf die laufende oder die zukünftige Wertentwicklung und Rendite. In den Angaben zur Performance und Rendite wurden keine Kommissionen und Kosten berücksichtigt, die bei der Zeichnung und bei der Rücknahme von Anteilen erhoben werden können. Bei ihrer Berechnung wurde davon ausgegangen, dass die gezahlte Bruttodividende sofort wieder in den Fonds investiert wird

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell) sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Die Grundstücke wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie von den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted Cash Flow Methode (DCF) bewertet. Bei dieser Bewertungsmethode wird das Ertragspotenzial jeder Liegenschaft auf Grundlage der zukünftigen und über einen gegebenen Zeitraum prognostizierten Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die so berechneten Netto-Zahlungsströme werden abgezinst. Die Summe der diskontierten Zahlungsströme zuzüglich des Restwerts des Grundstücks ergeben den Verkehrswert. Dieser entspricht zum Bewertungszeitpunkt dem fairen Marktwert des Grundstücks.

Anhang Fortsetzung

Die Schätzungsexperten bestätigen, dass die Schätzungen gemäss den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie der AMAS-Richtlinien erfolgten und den im Immobiliensektor üblichen Standards entsprechen. In Übereinstimmung mit den Swiss Valuation Standards stellt der für jedes Grundstück angegebene Marktwert den «fairen Wert» dar, d.h. den Verkaufspreis, der bei normalen Marktverhältnissen zu den aktuellen Marktbedingungen erzielt werden könnte, ohne den allfälligen Transaktionskosten Rechnung zu tragen. Der Verkehrswert jedes Grundstücks entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen.

Methode von CBRE

Zur Schätzung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) angewendet. Der Schätzwert der Anlageimmobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der sich aus der Summe der zukünftigen Kapitalflüsse ergibt, welche anhand der auf den Stichtag abgezinsten Nettoerträge ermittelt werden, ohne Berücksichtigung eventueller Handänderungen, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie. Die Nettoerträge werden anhand eines für jedes Objekt unter Berücksichtigung seiner Chancen und Risiken, der Marktbedingungen und des adjustierten Risikos eigens festgelegten Diskontierungssatzes abgezinst. Die Jahre 1 bis 10 werden im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr wird die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Im Diskontierungssatz werden ein Basiszinssatz, das Immobilienmarktrisiko sowie die branchenüblichen objektspezifischen und lage-spezifischen Parameter berücksichtigt.

Methode von IAZI

IAZI verwendet ein DCF-Modell, das den internationalen Standards gerecht wird und die Leitlinien der TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) und des RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), sowie des IVSC (International Valuation Standards Council), des SVS (Swiss Valuation Standard) und der SEK/SVIT, des SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband) und der CEI (Chambre suisse des Experts en estimations immobilières) berücksichtigt.

Mit der DCF-Methode wird anhand der zukünftigen Geldzu- und abflüsse der Ertragswert ermittelt. Zur Festlegung der Nettomieten werden die aktuellen Mietzinseinnahmen und ein allfälliges Marktpotenzial berücksichtigt. Auch das Leerstandsrisiko wird einbezogen. Die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovationskosten werden abgezogen. Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Nettocashflows des elften Jahres unter Berücksichtigung zukünftiger Renovationskosten.

IAZI modelliert ökonomisch den tatsächlich auf dem Markt gezahlten Diskontierungssatz anhand von rund 8'500 Erfolgsrechnungen von Liegenschaften und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Mit diesem Vorgehen kann der auf verschiedene Objekttypen in jeder Schweizer Gemeinde anzuwendende Diskontierungssatz bestimmt werden.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

Die Gutachten werden anhand der DCF-Methode erstellt. Bei dieser Methode wird durch Abzinsung das Ertragspotenzial eines Grundstücks anhand der Einnahmen, die es generieren wird, und der Kosten, die durch seine Nutzung entstehen, berechnet. Die Geldflüsse werden modelliert und langfristig projiziert. Die erzielten Ergebnisse stellen den Nettowert der aktuellen und prognostizierten Geldflüsse abzüglich aller nicht den Mietern zurechenbaren Kosten dar.

Bei der Schätzung des Verkehrswertes von ganz oder teilweise leer stehenden Gebäuden wird angenommen, dass ihre Vermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nehmen wird. Je nach den am Stichtag der Schätzung vorherrschenden Marktbedingungen werden auch Mietausfälle, Zeitspannen, in denen die Mieter von der Zahlung befreit sind, und andere Argumente, die neue Mieter anziehen könnten, berücksichtigt. In diese Berechnung fliessen weder die Mehrwertsteuer noch die Transaktions- und Finanzierungskosten oder die latenten Steuern ein.

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden systematisch abgeleitet. Sie berücksichtigen einen Basiszinssatz sowie auf das Grundstück, seine Qualität, seinen Nutzungstyp und seinen Standort bezogene Risikoauf- und -abschläge. Die daraus abgeleiteten Zinssätze werden mit den Angaben zu den laufenden Transaktionen verglichen.

Anhang Fortsetzung

Angaben zu den Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen der Schätzungsexperten

Schätzungs- experte	Angewandter Satz	Nettodiskontierungssatz		Kapitalisierungssatz	
		30.09.2023	30.09.2022	30.09.2023	30.09.2022
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.96%	3.52%	3.14%	3.04%
CBRE	Maximaler Satz für die Bewertung	5.14%	4.57%	4.11%	4.06%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.48%	2.81%	2.76%	2.30%
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.60%	3.65%	3.16%	3.22%
IAZI	Maximaler Satz für die Bewertung	3.92%	3.92%	3.47%	3.47%
	Minimaler Satz für die Bewertung	2.99%	3.37%	2.49%	2.97%
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.85%	3.76%	2.85%	2.77%
JLL	Maximaler Satz für die Bewertung	4.75%	4.60%	3.75%	3.60%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.50%	3.35%	2.50%	2.40%

Bewertungsgrundsatz für Bankguthaben

Bankguthaben werden zum Nominalwert bewertet. Bei wesentlichen Veränderungen der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Grundsatz für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und der bei einer Liquidation gegebenenfalls zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl Anteile im Umlauf. Er wird auf 0.10 CHF gerundet.

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKSKÄUFE SOWIE BAUAUFTRÄGE UND IMMOBILIENINVESTITIONEN AM BILANZSTICHTAG:

	in Millionen CHF
Grundstückskäufe	40.5
Bauaufträge	15.1

Anhang Fortsetzung

ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE, DEREN HÖCHSTSÄTZE IM FONDSREGLEMENT AUFGEFÜHRT SIND

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anlegerinnen und Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	2.17%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5.00% des Nettoinventarwerts der neu zurückgenommenen Anteile	In der Berichtsperiode wurden keine Anteile zurückgenommen
Von der Fondsleitung bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen erhobene Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens		0.00%

Zusätzlich können den Anlegerinnen und Anlegern die in § 18 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten belastet werden.

Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1% des Nettoinventarwerts des Fonds in Rechnung, die dem Fondsvermögen pro rata temporis des letzten Nettoinventarwerts belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission)	1.00% pro Jahr	0.53% p.J.
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die weiteren in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von höchstens 0.05% des Nettoinventarwerts, die dem Fondsvermögen pro rata temporis des letzten Nettoinventarwerts belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission)	0.05% pro Jahr	0.04% p.J.
Kauf und Verkauf von Grundstücken, höchstens 3% des Kauf- oder Verkaufspreises	3.00%	2.37%
Liegenschaftenverwaltung, höchstens 6% der jährlichen Bruttomietzeineinnahmen	6.00%	3.70%
Bau und Umbau von Liegenschaften, höchstens 3 % der Baukosten	3.00%	3.00%
Renovation von Liegenschaften, höchstens 15 % der Renovationskosten, sofern kein Dritter damit beauftragt wurde	15.00%	15.00%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger verrechnet die Depotbank eine Kommission von maximal 0.50 % des ausgeschütteten Bruttobetrag	0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrag	0.50%

Zusätzlich können dem Fonds die in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten belastet werden.

Immobilienportfolio

Rue des Communaux 31, Vevey (VD)



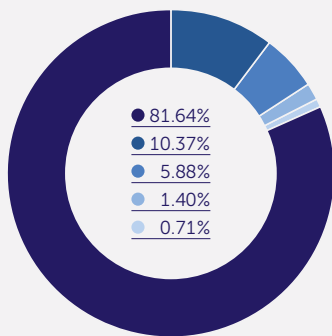
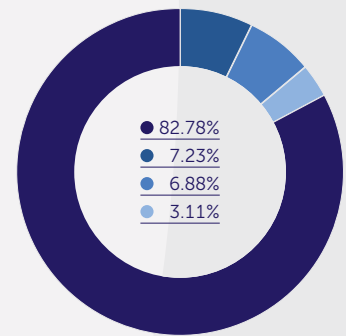
Zusammensetzung des Liegenschaftsbestands

GLIEDERUNG NACH KANTON (zum 30.09.23)

Kanton	Fondsanteil	Wohnungen m ² /Anzahl	Gewerbe m ²	¹ Mietzins-einnahmen CHF	Annualisierter Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungs-kosten CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand im Berichts-jahr
Waadt	61.57%	72'219/1'172	13'763	21'079'755	22'313'463	548'093'000	544'229'546	4.07%	1.70%
Wallis	11.94%	21'796/340	1'755	4'507'710	4'724'840	106'252'000	110'136'891	4.45%	1.17%
Freiburg	11.73%	16'738/246	3'270	3'840'386	4'344'271	104'414'000	108'982'721	4.16%	2.34%
Genf	7.44%	8'047/134	455	2'898'853	2'906'030	66'235'000	62'288'203	4.39%	3.91%
Bern	4.65%	8'403/157	0	1'607'153	1'793'220	41'425'000	42'899'656	4.33%	7.32%
Neuenburg	1.87%	3'055/52	0	734'505	761'171	16'605'000	16'513'917	4.58%	1.48%
Solothurn	0.80%	1'373/26	483	259'046	310'476	7'159'000	8'016'125	4.34%	16.49%
Schweiz	100%	131'631/2'127	19'726	34'927'408	37'154'850	890'183'000	893'067'060	4.17%	2.29%

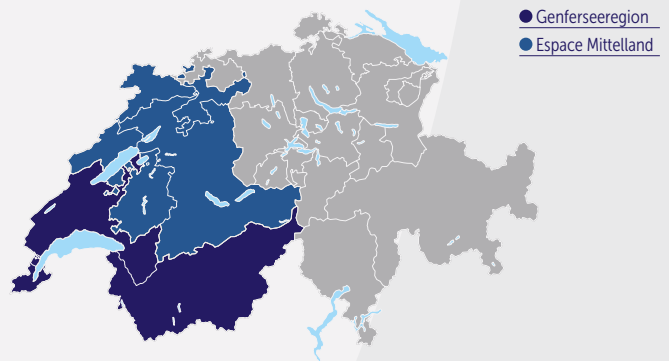
GLIEDERUNG NACH NUTZUNG (zum 30.09.23)

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand im Berichts-jahr
Wohnbauten	82.78%	736'919'000	732'261'616	4.22%	2.09%
Gemischt	7.23%	64'367'000	67'543'439	4.26%	5.01%
Gewerbe	6.88%	61'197'000	64'285'959	5.43%	1.84%
Zwischentotal der genutzten Liegenschaften	96.89%	862'483'000	864'091'014	4.31%	2.29%
Im Bau	3.11%	27'700'000	28'976'046	–	–
Total	100%	890'183'000	893'067'060	4.17%	2.29%



SEKTORALE GLIEDERUNG (zum 30.09.23)

Art der Liegenschaft	Nettomiete %	Annualisierte Mieterspiegel CHF
Klassische Wohnbauten	81.64%	30'332'934
Gewerbe	10.37%	3'852'670
Im selbständigen und dauernden Baurecht	5.88%	2'184'446
Wohnbauten mit Hoteldienstleistungen	1.40%	522'000
Seniorenwohnungen	0.71%	262'800
Total	100.00%	37'154'850



GLIEDERUNG NACH GEOGRAFISCHEN GROSSREGIONEN BFS (zum 30.09.23)

Geografische Regionen	Fondsanteil %	Verkehrswert CHF
Genferseeregion	80.95%	720'580'000
Espace Mittelland	19.05%	169'603'000
Total	100.00%	890'183'000

¹ Die im Berichtsjahr verkauften Liegenschaften wurden im Total der Mietzins-einnahmen (vom 01.10.22 bis 30.09.23) nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen den Mietzins-einnahmen und den Mieterspiegeln ist grösstenteils auf die im Berichtsjahr abgeschlossenen Immobilienkäufe zurückzuführen und in geringerem Ausmass auch auf die Mietzinsänderungen und die Veränderungen bei den Leerständen.

Inventar des Liegenschaftsbestands

Die ESG-Daten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und werden nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.



WAADT

Wohnungen
72'220 m² (1'172 Whg.)
Gewerbe
13'763 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 21'079'755
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 22'313'463
Gestehungskosten (GK)
CHF 544'229'546

Verkehrswert (VW)
CHF 548'093'000
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.07% | 4.10%
Leerstand: Berichts. | Sept. 23
1.70% | 1.42%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
918 m² (16 Whg.) | 0 m²
CHF 191'790
CHF 193'440
CHF 4'580'410
CHF 4'120'000
4.70% | 4.22%
0.47% | 0.37%
Gas

AIGLE Rue Krafft 7-9 - Rue du Molage 19-21 ²



Wohnbau
3'329 m² (52 Whg.) | 259 m²
CHF 905'665
CHF 918'492
CHF 17'471'693
CHF 20'764'000
4.42% | 5.26%
0.90% | 0.04%
Gas

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Wohnbau
690 m² (11 Whg.) | 0 m²
CHF 204'478
CHF 212'840
CHF 5'624'495
CHF 5'190'000
4.10% | 3.78%
2.94% | -%
Öl

BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19



Wohnbau
1'955 m² (28 Whg.) | 0 m²
CHF 472'128
CHF 487'152
CHF 13'169'089
CHF 13'230'000
3.68% | 3.70%
2.04% | 3.88%
Öl

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
552 m² (12 Whg.) | 0 m²
CHF 187'692
CHF 188'592
CHF 4'790'153
CHF 4'920'000
3.83% | 3.94%
0.40% | -%
Gas

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Wohnbau
1'273 m² (19 Whg.) | 0 m²
CHF 283'108
CHF 288'072
CHF 7'207'638
CHF 6'460'000
4.46% | 4.00%
0.45% | -%
Gas

CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Wohnbau
2'266 m² (33 Whg.) | 0 m²
CHF 372'099
CHF 383'686
CHF 9'139'409
CHF 8'632'000
4.44% | 4.20%
2.85% | 2.78%
Gas

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Wohnbau
1'950 m² (36 Whg.) | 0 m²
CHF 459'214
CHF 466'344
CHF 11'138'292
CHF 11'148'000
4.18% | 4.19%
1.36% | 3.91%
Gas

CLARENS Rue du Grammont 3-5-7 - Avenue Alexandre Vinet 21



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
2'688 m² (41 Whg.) | 232 m²
CHF 615'756
CHF 617'849
CHF 14'571'794
CHF 14'560'000
4.24% | 4.24%
0.15% | 0.06%
Öl

CLARENS Rue du Léman 12



Gemischte Nutzung
934 m² (18 Whg.) | 337 m²
CHF 292'569
CHF 293'184
CHF 6'603'970
CHF 6'360'000
4.61% | 4.44%
-% | -%
Gas

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Wohnbau
8'250 m² (150 Whg.) | 0 m²
CHF 2'153'573
CHF 2'178'660
CHF 58'875'427
CHF 59'460'000
3.66% | 3.70%
0.59% | -%
Gas

CRISSIER Route de Bussigny 2



Im Bau
-
-
-
-
CHF 15'140'545
CHF 15'190'000
-
-
-

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

DENGES Route de la Plaine 4



Wohnbau
280 m ² (2 Whg.) 0 m ²
CHF 45'000
CHF 60'000
CHF 1'950'100
CHF 1'810'000
3.31% 3.08%
-% -%
WP

ÉCHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Wohnbau
1'882 m ² (22 Whg.) 0 m ²
CHF 403'817
CHF 409'620
CHF 10'583'863
CHF 9'980'000
4.10% 3.87%
3.67% -%
Gas

ÉCUBLENS Route du Bois 16



Wohnbau
1'112 m ² (20 Whg.) 0 m ²
CHF 254'308
CHF 256'548
CHF 6'641'049
CHF 6'260'000
4.10% 3.86%
2.14% 0.70%
Öl

ÉTOY Route de Plantay 61-63-65²



Wohnbau
962 m ² (10 Whg.) 0 m ²
CHF 166'555
CHF 210'480
CHF 5'380'296
CHF 5'123'000
4.11% 3.91%
-% -%
Öl

GIMEL Chemin du Closez 3



Wohnbau
724 m ² (11 Whg.) 47 m ²
CHF 198'757
CHF 268'080
CHF 6'940'600
CHF 6'687'000
4.01% 3.86%
4.69% 3.94%
WP

JONGNY Sentier du Point du Jour 1-3



Wohnbau
825 m ² (12 Whg.) 0 m ²
CHF 231'802
CHF 232'956
CHF 4'436'210
CHF 4'779'000
4.87% 5.25%
0.23% -%
Öl

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Wohnbau
1'169 m ² (12 Whg.) 0 m ²
CHF 239'245
CHF 242'744
CHF 5'738'670
CHF 5'110'000
4.75% 4.23%
1.49% -%
Elektrisch

LA TOUR-DE-PEILZ Avenue du Clos d'Aubonne 14-16²



Wohnbau
3'346 m ² (48 Whg.) 0 m ²
CHF 1'032'212
CHF 1'076'730
CHF 28'717'891
CHF 28'890'000
3.73% 3.75%
4.25% -%
Gas

Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Wohnbau
965 m ² (20 Whg.) 0 m ²
CHF 365'636
CHF 373'168
CHF 8'085'040
CHF 9'290'000
4.02% 4.62%
-% -%
Öl

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Wohnbau
1'048 m ² (29 Whg.) 0 m ²
CHF 390'387
CHF 392'462
CHF 8'802'476
CHF 10'040'000
3.91% 4.46%
-% -%
Öl

LAUSANNE Avenue de Sévery 5-7²



Wohnbau
888 m ² (16 Whg.) 0 m ²
CHF 261'187
CHF 272'809
CHF 6'691'607
CHF 6'860'000
3.98% 4.08%
2.64% -%
Gas

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



Gemischte Nutzung
402 m ² (6 Whg.) 594 m ²
CHF 161'552
CHF 196'560
CHF 3'909'477
CHF 3'843'000
5.11% 5.03%
17.80% 48.08%
Öl

Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 23
ESG-Daten | Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichts- Sept. 23
ESG-Daten Heizung

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Wohnbau
1'239 m ² (28 Whg.) 0 m ²
CHF 350'853
CHF 353'098
CHF 7'514'313
CHF 8'460'000
4.17% 4.70%
0.44% 0.44%
12 A 419 C Fernwärme

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



Wohnbau
1'089 m ² (23 Whg.) 0 m ²
CHF 194'375
CHF 264'372
CHF 7'089'406
CHF 6'670'000
3.96% 3.73%
0.40% 0.14%
Öl

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



Wohnbau
1'012 m ² (20 Whg.) 0 m ²
CHF 73'857
CHF 298'584
CHF 7'571'085
CHF 7'830'000
3.81% 3.94%
1.22% 6.15%
Gas

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Wohnbau
1'146 m ² (23 Whg.) 144 m ²
CHF 402'122
CHF 402'432
CHF 8'027'982
CHF 9'640'000
4.17% 5.01%
-% -%
49 D 637 E Öl

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



Wohnbau
766 m ² (16 Whg.) 0 m ²
CHF 202'760
CHF 203'472
CHF 5'812'225
CHF 5'620'000
3.62% 3.50%
0.29% -%
60 E 779 F Öl

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ②



Wohnbau
926 m ² (15 Whg.) 0 m ²
CHF 332'621
CHF 338'764
CHF 8'151'001
CHF 8'740'000
3.88% 4.16%
2.40% 0.07%
Gas

LAUSANNE Chemin des Sauges 5



Wohnbau
1'080 m ² (20 Whg.) 0 m ²
CHF 251'472
CHF 253'234
CHF 5'924'280
⁴ CHF 6'200'000
4.08% 4.27%
0.56% -%
26 B 444 D Gas

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Gewerbe
0 m ² (- Whg.) 796 m ²
CHF 216'000
CHF 216'000
CHF 4'681'238
CHF 4'130'000
5.23% 4.61%
-% -%
26 B 330 C Öl

Nutzung

Wohnungen Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichts- Sept. 23
ESG-Daten Heizung

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



Wohnbau
1'574 m ² (16 Whg.) 0 m ²
CHF 166'428
CHF 332'856
CHF 8'348'856
CHF 8'800'000
3.78% 3.99%
-% -%
Gas

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Wohnbau
1'400 m ² (40 Whg.) 0 m ²
CHF 449'875
CHF 459'295
CHF 9'705'010
CHF 10'410'000
4.41% 4.73%
0.18% 0.30%
45 D 566 E Öl

MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Wohnbau
2'470 m ² (34 Whg.) 0 m ²
CHF 606'288
CHF 614'141
CHF 15'243'562
CHF 14'840'000
4.14% 4.03%
0.03% -%
35 C 452 D Öl

NYON Chemin des Cottages 5-7



Wohnbau
1'768 m ² (33 Whg.) 0 m ²
CHF 502'122
CHF 511'152
CHF 12'528'593
CHF 13'190'000
3.88% 4.08%
1.16% -%
36 C 462 D Öl

Nutzung

Wohnungen Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichts- Sept. 23
ESG-Daten Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichts- Sept. 23	
ESG-Daten Heizung	

PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Wohnbau	
881 m ² (14 Whg.) 0 m ²	
CHF 261'348	
CHF 262'068	
CHF 6'236'282	
CHF 6'295'000	
4.16% 4.20%	
0.27% 0.27%	
29 B 491 D Gas	

PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6 ②



Wohnbau	
488 m ² (8 Whg.) 82 m ²	
CHF 162'530	
CHF 162'600	
CHF 3'599'379	
CHF 3'821'000	
4.26% 4.52%	
-% -%	
WP	

PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



Wohnbau	
323 m ² (15 Whg.) 85 m ²	
CHF 260'601	
CHF 275'832	
CHF 6'894'932	
CHF 6'400'000	
4.31% 4.00%	
3.83% -%	
47 D 815 P Gas, Öl	

REGENS Rue de la Mère 8A



Wohnbau	
918 m ² (14 Whg.) 199 m ²	
CHF 271'938	
CHF 277'140	
CHF 7'817'042	
CHF 7'230'000	
3.83% 3.55%	
0.40% -%	
11 A 176 A Gas	

REGENS Rue de la Source 5-7 ②



Wohnbau	
3'553 m ² (49 Whg.) 172 m ²	
CHF 1'057'564	
CHF 1'071'401	
CHF 21'147'714	
CHF 25'017'000	
4.28% 5.07%	
0.96% 0.05%	
WP	

REGENS Rue du Lac 22B-24



Gewerbe	
115 m ² (1 Whg.) 4'261 m ²	
CHF 582'468	
CHF 609'108	
CHF 10'730'100	
CHF 9'750'000	
6.25% 5.68%	
3.52% 3.23%	
12 A 189 B Gas	

REGENS Rue du Midi 11



Gemischte Nutzung	
685 m ² (17 Whg.) 392 m ²	
CHF 356'065	
CHF 374'520	
CHF 7'924'201	
CHF 8'245'000	
4.54% 4.73%	
4.05% 5.54%	
23 B 382 C Gas	

SIGNY Rue des Fontaines 9



Wohnbau	
936 m ² (9 Whg.) 0 m ²	
CHF 333'191	
CHF 337'466	
CHF 7'311'243	
CHF 7'570'000	
4.46% 4.62%	
1.20% 1.14%	
16 B 264 B Gas	

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichts- Sept. 23	
ESG-Daten Heizung	

VEVEY Avenue de l'Île-Heureuse 11



Wohnbau	
795 m ² (12 Whg.) 0 m ²	
CHF 80'043	
CHF 197'310	
CHF 4'554'316	
CHF 4'480'000	
4.40% 4.33%	
18.87% 18.87%	
Öl	

VEVEY Rue des Communaux 8



Wohnbau	
1'327 m ² (17 Whg.) 0 m ²	
CHF 325'521	
CHF 340'010	
CHF 8'140'983	
CHF 7'667'000	
4.43% 4.18%	
1.94% 6.53%	
Elektrisch	

VEVEY Rue des Communaux 31 - Avenue de la Gare 8-10



Gemischte Nutzung	
2'234 m ² (32 Whg.) 1'229 m ²	
CHF 1'226'253	
CHF 1'263'342	
CHF 34'407'959	
CHF 32'260'000	
3.92% 3.67%	
2.85% 1.86%	
Gas	

VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3 ②



Wohnbau	
972 m ² (9 Whg.) 0 m ²	
CHF 194'844	
CHF 211'704	
CHF 5'546'956	
CHF 5'148'000	
4.11% 3.82%	
7.74% 2.27%	
19 B 311 C Gas	

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichts- Sept. 23	
ESG-Daten Heizung	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 23

ESG-Daten | Heizung

YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



Wohnbau

1'875 m² (24 Whg.) | 0 m²

CHF 344'482

CHF 351'158

CHF 7'860'699

CHF 7'785'000

4.51% | 4.47%

1.14% | -%

Öl

YVERDON-LES-BAINS Rue des Philosophes 65-67-69-71



Wohnbau

3'168 m² (46 Whg.) | 0 m²

CHF 666'227

CHF 669'248

CHF 15'708'012

CHF 15'599'000

4.29% | 4.26%

-% | -%

Gas

ESG 29 B ESG 488 D

YVERDON-LES-BAINS Ruelle Vautier 5-8-10 - Rue de Neuchâtel 16-18-20



Gewerbe

0 m² (- Whg.) | 4'897 m²

CHF 1'072'420

CHF 1'180'126

CHF 22'838'137

CHF 21'170'000

5.57% | 5.17%

0.50% | 0.35%

Gas

ESG 17 B ESG 309 C

YVONAND Grand'Rue 11-13 - Avenue du Temple 12²



Wohnbau

1'072 m² (13 Whg.) | 37 m²

CHF 246'963

CHF 262'560

CHF 6'723'846

CHF 6'420'000

4.09% | 3.90%

5.34% | 0.37%

Gas

ESG 13 A ESG 274 B

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

 <p>WALLIS</p>	Wohnungen 21'796 m ² (340 Whg.) Gewerbe 1'755 m ²	Mietzinseinnahmen CHF 4'507'710 Annualisierter Mietersp. (MS)¹ CHF 4'724'840 Gestehungskosten (GK) CHF 110'136'891	Verkehrswert (VW) CHF 106'252'000 Verhältnis: MS/VW MS/GK 4.45% 4.29% Leerstand: Berichts. Sept. 23 1.17% 0.13%
--	--	---	---

FULLY Chemin de Provence 7-9



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	3'027 m ² (48 Whg.) 20 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 683'726
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 700'284
Gestehungskosten (GK)	CHF 17'189'516
Verkehrswert (VW)	CHF 16'330'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.29% 4.07%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	1.51% -%
ESG-Daten Heizung	E 12 A E 359 C WP

FULLY Chemin du Midi 4 ②



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'026 m ² (15 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 199'705
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 202'092
Gestehungskosten (GK)	CHF 5'290'687
Verkehrswert (VW)	CHF 4'990'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.05% 3.82%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	-% -%
ESG-Daten Heizung	WP

LEYTRON Les Prés Clous ②



Nutzung	Im Bau
Wohnungen Gewerbe	—
Mietzinseinnahmen	—
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	—
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'434'772
Verkehrswert (VW)	CHF 5'710'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	—
Leerstand: Berichts. Sept. 23	—
ESG-Daten Heizung	—

MONTHEY Avenue de France 45 ②



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	2'057 m ² (21 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 402'174
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 410'544
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'474'032
Verkehrswert (VW)	CHF 10'053'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.08% 3.92%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	1.44% 0.29%
ESG-Daten Heizung	E 27 B E 555 D Gas

SAXON Route du Léman 29A



Nutzung	Gewerbe
Wohnungen Gewerbe	2'417 m ² (87 Whg.) 1'038 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 805'649
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 810'120
Gestehungskosten (GK)	CHF 16'129'106
Verkehrswert (VW)	CHF 16'918'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.79% 5.02%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	0.47% 0.07%
ESG-Daten Heizung	WP + FW

SIDERS Rue Maison-Rouge 30-32 - Ch. Chantegrive 15-17-19-21



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	3'192 m ² (48 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 529'286
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 534'644
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'881'032
Verkehrswert (VW)	CHF 10'781'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.96% 4.91%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	0.85% 0.04%
ESG-Daten Heizung	E 31 C E 505 D Gas

SITTEN Avenue Maurice-Troillet 97-99



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	3'132 m ² (33 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 491'994
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 492'840
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'333'717
Verkehrswert (VW)	CHF 10'150'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.86% 4.77%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	0.01% -%
ESG-Daten Heizung	E 36 C E 581 B Gas

SITTEN Rue de la Blancherie 15




Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'725 m ² (21 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 186'142
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 353'544
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'438'398
Verkehrswert (VW)	CHF 6'980'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.07% 4.75%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	10.30% 1.22%
ESG-Daten Heizung	Gas

SITTEN Rue du Scex 49-51 ②



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	5'220 m ² (67 Whg.) 697 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 1'209'034
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 1'220'772
Gestehungskosten (GK)	CHF 25'965'630
Verkehrswert (VW)	CHF 24'340'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.02% 4.70%
Leerstand: Berichts. Sept. 23	0.61% -%
ESG-Daten Heizung	E 25 B E 384 C Gas

Inventar des Liegenchafts- bestands

 FREIBURG	Wohnungen 16'738 m ² (246 Whg.)	Mietzinseinnahmen CHF 3'840'386	Verkehrswert (VW) CHF 104'414'000
	Gewerbe 3'270 m ²	Annualisierter Mietersp. (MS)¹ CHF 4'344'271	Verhältnis: MS/VW MS/GK 4.16% 3.99%
		Gestehungskosten (GK) CHF 108'982'721	Leerstand: Berichts- Sept. 23 2.34% 1.80%

BULLE Rue de Vevey 109



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	369 m ² (3 Whg.) 116 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 67'116
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 73'272
Gestehungskosten (GK)	CHF 2'372'123
Verkehrswert (VW)	CHF 1'740'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.21% 3.09%
Leerstand: Berichts- Sept. 23	11.48% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

	Wohnbau
	369 m ² (3 Whg.) 116 m ²
	CHF 67'116
	CHF 73'272
	CHF 2'372'123
	CHF 1'740'000
	4.21% 3.09%
	11.48% -%
	Öl

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



	Wohnbau
	764 m ² (10 Whg.) 0 m ²
	CHF 155'114
	CHF 155'950
	CHF 3'373'012
	CHF 3'400'000
	4.59% 4.62%
	0.47% -%
	Öl

9 A 294 C Fernwärme

CHÂTEL-ST-DENIS Chemin des Asses 16-18 ²



	Wohnbau
	1'755 m ² (30 Whg.) 0 m ²
	CHF 480'573
	CHF 488'676
	CHF 10'873'245
	CHF 11'169'000
	4.38% 4.49%
	1.64% 0.29%
	WP

WP

FREIBURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



	Gemischte Nutzung
	853 m ² (13 Whg.) 468 m ²
	CHF 306'858
	CHF 307'068
	CHF 6'681'708
	CHF 6'500'000
	4.72% 4.60%
	-% -%
	Öl

33 C 484 D Öl

FREIBURG Route du Jura 49



Nutzung	Gewerbe
Wohnungen Gewerbe	0 m ² (- Whg.) 2'686 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 480'155
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 508'692
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'907'378
Verkehrswert (VW)	CHF 9'229'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.51% 5.13%
Leerstand: Berichts- Sept. 23	5.63% 5.56%
ESG-Daten Heizung	Gas

	Gewerbe
	0 m ² (- Whg.) 2'686 m ²
	CHF 480'155
	CHF 508'692
	CHF 9'907'378
	CHF 9'229'000
	5.51% 5.13%
	5.63% 5.56%
	Gas

12 A 211 B

KERZERS Oelegasse 72-74-74a



	Wohnbau
	2'547 m ² (33 Whg.) 0 m ²
	CHF 514'271
	CHF 523'920
	CHF 12'627'032
	CHF 12'930'000
	4.05% 4.15%
	1.23% -%
	Öl

Öl

LA TOUR-DE-TRÈME Impasse Verte 11 ²



	Im Bau
	-
	-
	-
	CHF 7'400'729
	CHF 6'800'000
	-
	-
	-

LA TOUR-DE-TRÈME Rue de l'Ancien-Comté 14 ²



	Wohnbau
	1'260 m ² (25 Whg.) 0 m ²
	CHF 320'669
	CHF 332'157
	CHF 6'866'295
	CHF 6'805'000
	4.88% 4.84%
	1.04% -%
	Fernwärme

16 B 554 D Fernwärme

MARLY Route du Nord 1



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'496 m ² (16 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 252'657
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 265'951
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'156'408
Verkehrswert (VW)	CHF 5'585'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.76% 4.32%
Leerstand: Berichts- Sept. 23	6.13% 7.15%
ESG-Daten Heizung	Öl

	Wohnbau
	1'496 m ² (16 Whg.) 0 m ²
	CHF 252'657
	CHF 265'951
	CHF 6'156'408
	CHF 5'585'000
	4.76% 4.32%
	6.13% 7.15%
	Öl

38 C 499 D

MARLY Rue des Frères-Lumière 35



	Wohnbau
	1'363 m ² (15 Whg.) 0 m ²
	CHF 265'000
	CHF 265'000
	CHF 9'045'192
	CHF 8'000'000
	3.31% 2.93%
	-% -%
	Fernwärme

Fernwärme

ROMONT Chemin de la Terrassette 7



	Wohnbau
	1'780 m ² (32 Whg.) 0 m ²
	CHF 120'788
	CHF 531'300
	CHF 13'967'343
	CHF 13'380'000
	3.97% 3.80%
	8.96% 3.14%
	Gas

Gas

ROMONT Route de la Condémine 5



	Wohnbau
	1'869 m ² (28 Whg.) 0 m ²
	CHF 353'989
	CHF 363'204
	CHF 6'880'939
	CHF 7'404'000
	4.91% 5.28%
	0.90% -%
	Gas

39 C 696 E Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichts- Sept. 23	
ESG-Daten Heizung	

ROMONT

Route du Pré de la Grange
22



Wohnbau	
1'272 m ² (13 Whg.) 0 m ²	
CHF 250'214	
CHF 251'448	
CHF 6'344'085	
CHF 5'640'000	
4.46% 3.96%	
0.39% 0.81%	
40 C 529 D	Öl

ROMONT

Route du Pré de la Grange
23-25



Wohnbau	
1'410 m ² (28 Whg.) 0 m ²	
CHF 272'985	
CHF 277'632	
CHF 6'487'232	
CHF 5'832'000	
4.76% 4.28%	
1.33% 3.85%	
40 C 538 D	Öl



GENF



Wohnungen

8'048 m² (134 Whg.)

Gewerbe

455 m²

Mietzinseinnahmen

CHF 2'898'853

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

CHF 2'906'030

Gestehungskosten (GK)

CHF 62'288'203

Verkehrswert (VW)

CHF 66'235'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

4.39% | 4.67%

Leerstand: Berichts- | Sept. 23

3.91% | 3.36%

GENF

Chemin Ella-Maillart 10 ③



Wohnbau	
2'610 m ² (35 Whg.) 0 m ²	
CHF 803'298	
CHF 822'108	
CHF 17'923'595	
CHF 18'124'000	
4.54% 4.59%	
2.32% 0.35%	
	⁴ Fernwärme

GENF

Rue Jean-Dassier 5



Wohnbau	
1'706 m ² (37 Whg.) 294 m ²	
CHF 675'211	
CHF 721'584	
CHF 18'037'372	
CHF 20'477'000	
3.52% 4.00%	
-% -%	
	Gas

THÔNEX

Place du Métrol 4 ③



Wohnbau	
3'732 m ² (62 Whg.) 161 m ²	
CHF 1'420'344	
CHF 1'362'338	
CHF 26'327'236	
CHF 27'634'000	
4.93% 5.17%	
6.51% 6.95%	
9 A 243 B	WP

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichts- Sept. 23	
ESG-Daten Heizung	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



BERN



Wohnungen

8'403 m² (157 Whg.)

Gewerbe

0 m²

Mietzinseinnahmen

CHF 1'607'153

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

CHF 1'793'220

Gestehungskosten (GK)

CHF 42'899'656

Verkehrswert (VW)

CHF 41'425'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

4.33% | 4.18%

Leerstand: Berichts. | Sept. 23

7.32% | 8.27%

BERTHOUD

Oberburgstrasse 112-118



Wohnbau

1'724 m² (60 Whg.) | 0 m²

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 23

ESG-Daten | Heizung

CHF 402'969

CHF 451'464

CHF 10'610'776

CHF 10'191'000

4.43% | 4.25%

10.57% | 14.02%

Gas

BIEL

Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Wohnbau

1'720 m² (24 Whg.) | 0 m²

CHF 344'200

CHF 372'060

CHF 9'497'917

CHF 9'500'000

3.92% | 3.92%

7.66% | 0.77%

Gas



BRÜGG

Erlenstrasse 4-4A



Wohnbau

2'571 m² (39 Whg.) | 0 m²

CHF 461'085

CHF 485'544

CHF 10'232'050

CHF 10'105'000

4.80% | 4.75%

4.81% | 1.24%

Öl

BRÜGG

Friedhofweg 1



Wohnbau

868 m² (14 Whg.) | 0 m²

CHF 200'430

CHF 208'560

CHF 5'358'403

CHF 5'080'000

4.11% | 3.89%

3.87% | 8.63%

WP

BÄTTERKINDEN

Rosenweg 1-3 - Innere
Schachenstrasse 10-12 ²



Wohnbau

1'520 m² (20 Whg.) | 0 m²

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 23

ESG-Daten | Heizung

CHF 198'469

CHF 275'592

CHF 7'200'509



CHF 6'549'000

4.21% | 3.83%

8.91% | 21.10%

Öl

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

 NEUENBURG 	Wohnungen 3'055 m ² (52 Whg.)	Mietzinseinnahmen CHF 734'505	Verkehrswert (VW) CHF 16'605'000
	Gewerbe 0 m ²	Annualisierter Mietersp. (MS)¹ CHF 761'171	Verhältnis: MS/VW MS/GK 4.58% 4.61%
		Gestehungskosten (GK) CHF 16'513'917	Leerstand: Berichts. Sept. 23 1.48% 5.36%

NEUENBURG Rue de F.-C. de Marval 8



Wohnbau

955 m² (16 Whg.) | 0 m²

CHF 209'899

CHF 209'916

CHF 4'270'814

CHF 4'400'000

4.77% | 4.92%

0.34% | -%

 26
  B
  444
  D
 Gas

NEUENBURG Rue de Grise-Pierre 7-9



Wohnbau

2'100 m² (36 Whg.) | 0 m²

CHF 524'606



CHF 551'255

CHF 12'243'103

CHF 12'205'000

4.52% | 4.50%

1.93% | 7.40%

 31
  C
  538
  D
 Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 23

ESG-Daten | Heizung

SOLOTHURN



Wohnungen
 1'373 m² (26 Whg.)

Gewerbe
 483 m²

Mietzinseinnahmen
 CHF 259'046

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
 CHF 310'476

Gestehungskosten (GK)
 CHF 8'016'125

Verkehrswert (VW)
 CHF 7'159'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
 4.34% | 3.87%

Leerstand: Berichts. | Sept. 23
 16.49% | 3.98%

GRENCHEN Bielstrasse 120



Gemischte Nutzung

1'373 m² (26 Whg.) | 483 m²

CHF 259'046


CHF 310'476

CHF 8'016'125

CHF 7'159'000

4.34% | 3.87%

16.49% | 3.98%

 55
  D
  750
  P
 Öl

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 23

ESG-Daten | Heizung

¹ Theoretischer jährlicher Mieterspiegel

² Liegenchaft im Stockwerkeigentum

³ Liegenchaft im selbständigen und dauernden Baurecht

⁴ Fernwärme ab 2025, vorläufig Heizöl

Gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA, wurden die Liegenchaften des Fonds in die Bewertungskategorie der Anlagen eingeteilt, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden.

Mietende, die mehr als 5% der Mietzinseinnahmen ausmachen: Kein Mietender macht mehr als 5% der Mietzinseinnahmen aus.

Rechtliche Hinweise

Av. Jolimont 8, Lausanne (VD)

Rechtliche Hinweise

ÖKOLOGISCHE DRUCKZERTIFIKATE

Forest Stewardship Council
www.ch.fsc.org/de-ch



Swiss Label
www.swisslabel.ch/de



My Climate
www.myclimate.org/de



Impressum und Haftungsausschluss

IMPRESSUM

Herausgeber

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
CH-1009 Pully
+41 21 331 28 00
www.cronosfinance.ch

Bildnachweise

Marc Kronig
www.kronig.ch

Sébastien Ruttimann
www.sr-prod.com

Jo Simoes
Gland

Etienne Wildi
etiennewildi.ch

Texte/Adaptionen

Chantal-Anne Jacot, *Journalistin BR*,
Lausanne

Deutsche Übersetzung

Carnegie Fund Services SA
Genf

Druck

Groux Arts Graphiques SA
Le Mont-sur-Lausanne

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Dokumente und ihre allfälligen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für Investitionen jeglicher Art dienen. Die Verweise auf Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für die aktuelle oder künftige Performance. Die Performance-Daten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die Informationen auf den Webseiten dürfen nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung angesehen werden. Interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich an einen Spezialisten (professioneller Finanzintermediär) zu wenden, bevor sie eine Anlageentscheid treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

Die Originalsprache dieses Jahresberichts ist Französisch. Die deutsche Fassung ist eine Übersetzung. Bei abweichendem Wortlaut ist ausschliesslich die französische Originalversion verbindlich.



CRONOS
IMMOFUND

Chemin de la Damataire 28
CH-1009 Pully
www.cronosfinance.ch

