

# Jahresbericht

per 30.09.2022



ISIN CH0324608568  
SIX-Ticker-Symbol: CIF

CRONOS  
IMMOFUND



# Einleitung

Boulevard de Grancy 58, Lausanne (VD)





Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)

# Inhaltsverzeichnis

## Einleitung

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

## Nachhaltigkeit

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Nachhaltigkeitsbericht           | 11 |
| Ygiena: eine langfristige Vision | 13 |

## Verwaltungsbericht 2021-2022

|                    |    |
|--------------------|----|
| Verwaltungsbericht | 15 |
|--------------------|----|

## Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung | 25 |
| Angaben zu den drei vergangenen Geschäftsjahren       | 25 |
| Vermögensrechnung                                     | 26 |
| Erfolgsrechnung                                       | 27 |
| Schuldenverzeichnis                                   | 28 |
| Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr            | 30 |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag                    | 30 |
| Liste der Käufe und Verkäufe                          | 31 |
| Anhänge                                               | 32 |

## Immobilienportfolio

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands | 37 |
| Inventar des Liegenschaftenbestands        | 38 |

## Rechtliche Hinweise

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Impressum und Haftungsausschluss | 49 |
|----------------------------------|----|



## Einleitung



# Organisation

## ORGANIGRAMM

### Fondsleitung

Cronos Finance SA  
Chemin de la Damataire 28  
1009 Pully

### Verwaltungsrat

#### von Cronos Finance SA

Richard POCHON, *Präsident*

Philippe DIESBACH, *Vizepräsident*  
Bis am 14.06.2022

Géraldine BADEL POITRAS, *Vizepräsidentin*  
Seit dem 14.06.2022

Pascal ROUX, *Verwaltungsratsdelegierter*

Barbara PROGIN, *Verwaltungsrätin*

Benjamin DEVAUX, *Verwaltungsrat*  
Seit dem 01.10.2022

### Geschäftsleitung von Cronos Finance SA

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *Direktor*

Claudio MÜLLER, *Direktor*

Philippe BONZON, *Direktor*

Serge PICHARD, *Direktor*

Christophe ZUCHUAT, *Direktor*

### Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise SA  
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, Zurich  
Verantwortliche Personen:

Roxane MONTAGNER  
Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:

Olivia SIGER  
Yasmine GHULAM

CBRE (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:

Laurence CORMINBOEUF

Seit dem 11.02.2022

Sönke THIEDEMANN

### Liegenschaftsverwaltungen

Bernard Nicod SA, Lausanne

Bulliard Immobilier SA, Granges-Paccot

Bis am 30.06.2022

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genf

De Rham SA, Lausanne

DBS Holding SA, Carouge

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA, Montreux

Seit dem 01.12.2021

Gérances Foncières SA, Freiburg

Privera SA, Lausanne

Bis am 30.06.2022

Publiaz Immobilier SA, Renens

Seit dem 15.06.2022

Régie de l'Arc SA, Lonay

Bis am 30.11.2021

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuenburg

Régie Rytz & Cie SA, Lausanne

Bis am 28.02.2022

Roth Immobilien Management AG, Biel

Seit dem 01.01.2022

RS Servim Sàrl, Lausanne

Seit dem 01.10.2021

Société Privée de Gérance SA, Genf

Seit dem 01.08.2022



## 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 31 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1,1 Milliarden CHF.



Chemin de Maillefer 14, Lausanne (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 18. November 2022 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.

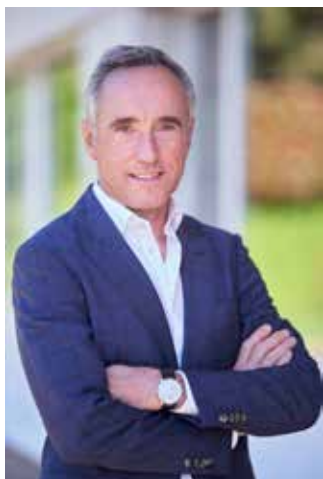
Die Depotbank nimmt entsprechend der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.



Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)



## Einleitung



«Abstand gewinnen, Bescheidenheit zeigen, einander zuhören, um das Vertrauen zu stärken, das uns bei unseren Entscheidungen, unseren Handlungen und unseren Perspektiven leitet.»

PASCAL ROUX  
CEO Cronos Finance SA

# Mitteilung des CEO

## 24. FEBRUAR 2022 – WIE WEITER?

An diesem historischen Datum kehrte der Krieg nach Europa zurück. Seitdem jagt ein Superlativ den nächsten: Preisexplosion, insbesondere bei Rohstoffen, Rückkehr einer zweistelligen Inflation und die Angst vor einer Energieknappheit, die an die Ölkrisen der 1970er Jahre erinnert. Der wirtschaftliche Enthusiasmus nach Covid-19 wurde schnell von viel düsteren Aussichten abgelöst, da den Ländern, die von russischer Energie abhängig sind, eine Rezession droht.

**An der Finanzmarktfrent ist die Lage noch schlimmer!**

Die Obligationenmärkte mussten sich von einem 40-jährigen Bullenmarkt verabschieden. Die Aktienkurse sind stark rückläufig, während der Schweizer Franken am Devisenmarkt ungewöhnliche Höhen erreicht, insbesondere gegenüber dem Euro und dem britischen Pfund.

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt sich durchgezogen. Während sich die Direktanlagen recht gut schlagen, erging es den Anlagefonds ähnlich wie den Aktien. Die Kurse fielen zwischen 20% und 30%, was auf einen beträchtlichen Rückgang der Agios zurückzuführen ist. Im Herbst des Berichtsjahrs wies die Hälfte der börsennotierten Immobilienfonds ein Disagio aus. **So etwas hat es noch nie gegeben...**

Trotz dieses besonders schwierigen Umfelds wollte der Cronos Immo Fund an seiner Kapitalerhöhung, aber vor allem an seinem **Börsengang** am 20. September festhalten. Da der Cronos Immo Fund sein verwaltetes Vermögen (828 Millionen CHF am Ende des Berichtsjahres 2022) hauptsächlich durch Sacheinlagen (Swap) bedeutend ausbauen konnte, hat er eine Grösse erreicht, die es erlaubt, einen Börsengang an der SIX Swiss Exchange in Betracht zu ziehen. Wir möchten uns an dieser Stelle bei unseren Anlegerinnen und Anlegern sowie unseren Kundinnen und Kunden bedanken, die dies genau sechs Jahre nach Auflegung des Fonds möglich gemacht haben.

## Wie soll man in diesem so unsicheren Umfeld in die Zukunft blicken?

Wir müssen an unserer Strategie festhalten, seriös und streng bleiben, vor allem bei der

Auswahl der Liegenschaften, und uns den Herausforderungen, beispielsweise was die Energiekrise betrifft, stellen. Die Immobilienbranche ist ein grosser Energieverbraucher. Als Verwalter eines Liegenschaftensbestands werden wir in diesem Bereich nicht untätig bleiben.

Wie die vergangenen Krisen gezeigt haben, geht es darum, Abstand zu Ereignissen zu gewinnen, auf die wir nur wenig Einfluss haben. Unserer Meinung nach gibt es nur eine Lösung: **Bescheidenheit** zeigen, indem wir einander **zuhören**, uns **austauschen** und dadurch unser **Vertrauen** stärken.

2023 möchten wir nach der gleichen Philosophie handeln und ein neues Jahr beginnen, das von neuen Emotionen, neuen Akquisitionen und neuen Perspektiven geprägt ist. In einem ruhigeren Umfeld werden wir dazu in der Lage sein.

Pascal Roux  
CEO Cronos Finance SA

## Einleitung



«Der Cronos Immo Fund wurde am 20. September 2016 gegründet. Auf den Tag genau 6 Jahre sind seither (schon!) vergangen. Das Berichtsjahr 2021–2022 war das Jahr der Superlative. Wir sind bereit für das zweite Kapitel. Nehmen wir es gemeinsam in Angriff!»

HERVÉ MÜTZENBERG  
Fondsverwalter des  
Cronos Immo Fund

# Der Fonds in Kürze

Der 20. September 2022 markiert das Ende des ersten Kapitels in der Geschichte des Cronos Immo Fund (CIF). Der Fonds verzeichnete eine bemerkenswerte Beschleunigung seines Wachstums mit einem Anstieg des Gesamtvermögens von 62% innerhalb eines Jahres. Dieser Erfolg ist das Ergebnis der gelungenen Umsetzung unserer Strategie, die auf Sacheinlagen ausgerichtet ist. Zu Beginn des zweiten Kapitels stellt der CIF ein in der Welt der auf Wohnimmobilien spezialisierten börsengehandelten Anlagefonds unumgängliches Anlagevehikel dar.

## CHF 828'753'855.32

Gesamtvermögen des Fonds

## 80

Anzahl Liegenschaften

## 2003

Anzahl Wohnungen

## 19'584 m<sup>2</sup>

Geschäftsflächen

## 2

Anzahl angefangene  
Bauten



\* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert



\* Gemäss Mieterspiegel vom September 2022





Rue des Frères-Lumière 35, Marly (FR)

**CHF 3.00**

Erwartete Dividende

**70.44%**

EBIT-Marge

**0.58%**

TER REF (GAV)

**1'413'010**

Anzahl der im Berichtsjahr  
gegen Sacheinlagen  
ausgegebenen Anteile

**66.5%**

Anteil der im Berichtsjahr  
gegen Sacheinlagen ausge-  
gebenen neuen Anteile

**3.40%**

Leerstandsquote im  
Berichtsjahr 2021–2022



# Nachhaltigkeit

Rue des Frères-Lumière 35, Marly (FR)



# Nachhaltigkeitsbericht

2021

Cronos Finance SA unterzeichnet  
die PRI der UNO

**Der Immobiliensektor ist nach dem Verkehr der zweitgrösste Verursacher von CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Schweiz. Laut Bundesamt für Energie (BFE) sind rund 45% des Energieverbrauchs auf den Schweizer Gebäudepark zurückzuführen, wobei 75% davon auf die Heizung entfallen. Aus diesem Grund ist es für Cronos Finance SA ein dringendes Anliegen, ihre Verantwortung nicht nur gegenüber ihren Anlegerinnen und Anlegern, sondern auch gegenüber der Gesellschaft und zukünftigen Generationen wahrzunehmen.**

Ende 2021 beschloss Cronos Finance in diesem Zusammenhang, sich mit der ESG-Problematik (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) zu befassen und startete mit einer Sensibilisierung der Mitarbeitenden sowie einem Zustandsbericht über den Energieverbrauch des Liegenschaftsbestands.

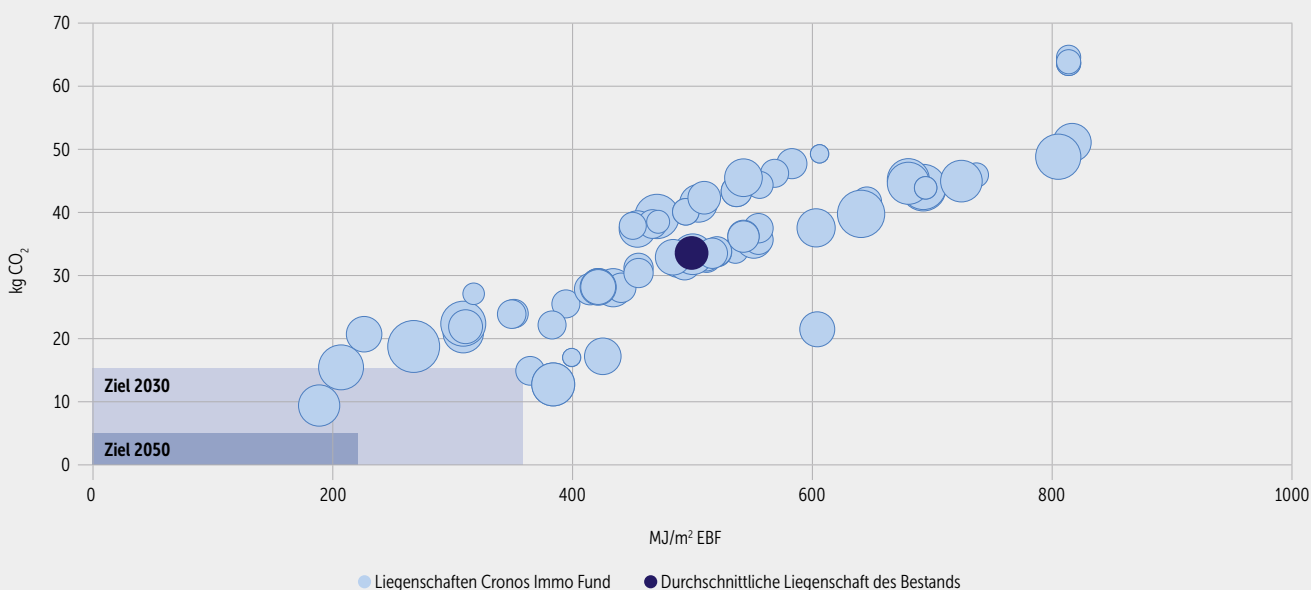
So nahmen zwei Mitarbeitende an einem Seminar von Swiss Triple Impact teil, in dem sie ihre Kenntnisse zum Konzept der nachhaltigen Entwicklungsziele der UNO (SDGs) und zu den sozialen und ökologischen Einflüssen von Cronos Finance erweitern konnten.

Zugleich unterzeichnete Cronos Finance SA die PRI (Principles for Responsible Invest-

ment) der UNO, eine von einem unabhängigen internationalen Investorennetzwerk gegründete Initiative, die sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren umfasst. Ziel der Initiative ist es, ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen zu schaffen und die Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen zu unterstützen. Eine Mitarbeiterin hat die Schulung der PRI-Academy absolviert.

Zunächst erstellten wir einen «Zustandsbericht» über den Energieverbrauch des Liegenschaftsbestands von Cronos Immo Fund. Genauer gesagt wurde von der Signa-Terre SA mithilfe ihres Programms ImmoLabel ein Energie-Monitoring durchgeführt. Signa-Terre SA ist auf die Energieüberwachung und -messung bestehender Gebäude sowie die Begleitung von Bauverantwortlichen bei Renovations- und Bauprojekten spezialisiert. Der Deckungsgrad des Energiemonitorings 2022 betrug 60.5%. Es wurden nur Gebäude berücksichtigt, für die vollständige Aufzeichnungen zum Wärme- und Stromverbrauch vorliegen.

## GRAFISCHER ÜBERBLICK





## Nachhaltigkeit

### 2021

Für die Berechnung des Energieverbrauchs wurden 59 Objekte<sup>1</sup> mit einer Energiebezugsfläche (EBF) von 79'895 m<sup>2</sup> berücksichtigt

### 2022

Für die Berechnung des Energieverbrauchs wurden 78 Objekte<sup>1</sup> mit einer Energiebezugsfläche (EBF) von 102'055 m<sup>2</sup> berücksichtigt

#### CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN UND ANTEIL ERNEUERBARER ENERGIEND



2022 belaufen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen auf 3'192 Tonnen. Umgerechnet auf den Quadratmeter erreicht der CO<sub>2</sub>-Ausstoss einen Durchschnitt von 31.27 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>. Wenn wir die Emissionen nach «Scope<sup>2</sup>» aufschlüsseln, gelangen wir zu folgenden Ergebnissen:

| CO <sub>2</sub> -Emissionen | Scope 1 | Scopes 1+2 | Scopes 1+2+3 |
|-----------------------------|---------|------------|--------------|
| Total in Tonnen             | 3'012   | 3'192      | 3'642        |
| Kg pro m <sup>2</sup> /EBF  | 29.51   | 31.27      | 35.64        |

Die Gesamtbewertung des Liegenschaftenbestands liegt bei C (auf einer Skala von A bis G) und der Anteil an erneuerbaren Energien (Scope 1 und 2) macht 25.71% aus.

#### WÄRMEVERBRAUCH



2022 beläuft sich der Wärmeverbrauch der Liegenschaften auf 13.25 Millionen kWh. Der durchschnittliche WVI liegt bei 488 MJ/m<sup>2</sup>. Der WVI von Cronos Immo Fund liegt über dem Durchschnittswert der von Signa-Terre SA überwachten Gebäude, der bei 383 MJ/m<sup>2</sup> liegt.

#### ENERGIEVERBRAUCH



Der Stromverbrauch der gemeinschaftlich genutzten Bereiche der Liegenschaften im Portfolio beläuft sich für 2022 auf 809'666 kWh. Umgerechnet auf den Quadratmeter der Energiebezugsfläche (EBF) beträgt der durchschnittliche Verbrauch des Liegenschaftenbestands 8.08 kWh/m<sup>2</sup> und liegt unter dem Verbrauch der von Signa-Terre SA überwachten Gebäude, der 16.70 kWh/m<sup>2</sup> beträgt.

#### WASSERVERBRAUCH



Der gesamte Netto-Wasserverbrauch (ohne den an die Mietenden weiterverrechneten Verbrauch) des Portfolios beläuft sich für 2022 auf 154'703 m<sup>3</sup>. Umgerechnet auf den Quadratmeter der Energiebezugsfläche (EBF) beträgt der durchschnittliche Verbrauch des Liegenschaftenbestands 1.20 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und liegt über dem Verbrauch des Gebäudeparks von Signa-Terre, der 0.91 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beträgt.

Auf der Grundlage dieses Energiemonitoring-Berichts werden die Renovationsarbeiten und Investitionen mithilfe des Tools ImmoData-Pro der Signa-Terre SA geplant.

Der nächste Schritt ist die Festlegung eines konkreten Aktionsplans, der auf dieser Planung und einer Kosten-Nutzen-Optimierung basiert.

<sup>1</sup> Der Begriff «Objekt» bedeutet «Gebäudeeingang»

<sup>2</sup> 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: Emissionen aus dem Stromverbrauch der Nutzenden

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

SCHLÜSSELZAHLEN

66

Hauswartungsverträge, inklusive  
Pflege der Aussenanlagen

9

Mitarbeitende, die am 1. Januar 2023  
in Vollzeit eingestellt werden

7

Fahrzeuge

1

Lokal / Werkstatt von über 250 m<sup>2</sup>  
in Renens

Ein Teil des Ygiena-Teams



# Ygiena: eine langfristige Vision

## Warum Ygiena?

Die Integration der Hauswartung ist angesichts der Anforderungen, die sich aus den Kriterien für Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG) ergeben, zu einer Notwendigkeit geworden. Folgende unumgänglichen Parameter werden von den meisten Anlegerinnen und Anlegern, die sich um bestimmte ethische Werte bemühen, geprüft:

- die Arbeitsbedingungen der Mitarbeitenden und deren Entlohnung
- die Verwendung von biologisch abbaubaren Produkten im Alltag, unter Berücksichtigung folgender Faktoren:
  - Vermeidung von Umweltrisiken;
  - CO<sub>2</sub>- und Treibhausgasemissionen;
  - das beispielhafte Recycling von toxischen Produkten, die jedoch für bestimmte Arbeiten unerlässlich sind.

Daher sind die mit der Instandhaltung des Liegenschaftsbestands verbundene Funktion und Philosophie durchaus realistisch und mit unserer auf Langfristigkeit basierenden Vision vereinbar. Aus diesem Grund haben wir das Unternehmen Ygiena SA gegründet.

## Hauswartung: ihre Aufgaben

Die Hauswartinnen und Hauswarte fungieren als Ansprechpartner für die Bewohnerinnen und Bewohner, sowohl auf sozialer Ebene als auch was die Sicherheit betrifft. Ihr Aufgabenbereich ist vielfältig:

- Sie achten darauf, dass die im Gebäude eingeführten Regeln eingehalten werden,

- kümmern sich um die Instandhaltung der Gemeinschaftsbereiche,
- erkennen technische Probleme, die zu Energieverlusten führen,
- erhalten die Raumgesundheit und melden Schäden, die zu kostspieligen Arbeiten führen können.

## Welche Vorteile für Anlegerinnen und Anleger?

Mit der Wahrnehmung ihrer Verantwortung und der Erfüllung ihrer Aufgaben leistet die Hauswartung nicht nur einen Beitrag zur Unterstützung und zum Komfort der Bewohnerinnen und Bewohner, sondern – und das ist ganz wichtig – zur Optimierung der Kosten, wodurch die Rentabilität der Liegenschaften verbessert wird. Ihre Anwesenheit stellt einen Mehrwert für die Mietenden dar, die sich sicher, betreut und einbezogen fühlen. Sie können sich auf ein Unternehmen mit verfügbaren, professionellen, erfahrenen und seriösen Mitarbeitenden verlassen.

## 2023 – Zielsetzungen und verstärkter Austausch mit den Mietenden

Es ist unser Anliegen, weitere Dienstleistungen zu entwickeln, wie:

- Förderung der Lösungen des Online-Anbieters eeproperty.com, der Dienstleistungen auf Abruf anbietet, um die Verwaltung und die Ressourcen eines Gebäudes zu optimieren (z. B. Gemeinschaftswaschküche, Gemeinschaftsräume, Integration von sanfter Mobilität in den Parkplatz eines Gebäudes);
- Entwicklung erschwinglicher, wirtschaftlicher und praktischer Lösungen, die den energetischen und haustechnischen Wandel in bestehenden Infrastrukturen erleichtern;
- Abschluss von Partnerschaften mit Unternehmen, die den Alltag für alle einfacher machen (z.B. sicheres System für den Empfang von Paketen oder Lieferungen);
- Zusammenarbeit mit sozialmedizinischen Institutionen, Pflege- und Heimhilfverbänden und anderen sozialen Einrichtungen, um ältere und/oder in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen zu unterstützen;
- Bessere Kenntnis unserer Mietenden und Förderung eines konstruktiven Austauschs.



# Verwaltungsbericht 2021-2022

Rue de la Mèbre 8a, Renens (VD)

# Verwaltungsbericht

Verwaltungsbericht  
2021-2022

## MARKTUMFELD

### 2022 – das Jahr der Rekorde

Die Rückkehr des Kriegs nach Europa hatte zahlreiche Folgen: Rekordinflation (Höchststand in den USA im Juni bei 9.1%, in Europa im Oktober bei 11.5%), stark zunehmende Volatilität und neue Rekordtiefs an den Aktienmärkten, die in eine «Bärenmarktphase» eingetreten waren. Solch eine Situation hat es seit Jahrzehnten nicht mehr gegeben.

Die letzten Monate markierten zudem einen Wendepunkt in der Haltung der Zentralbanken. Nach Jahren der expansiven Geldpolitik wurde nun ein restriktiver Kurs eingeschlagen, und die Zentralbanken erhöhen ihre Leitzinsen, um der Inflation entgegenzuwirken. Die Ära der Negativzinsen ist vorbei. Diese geldpolitische Straffung, zusammen mit der Energiekrise, führte als direkte Folge zu einem weltweiten Wirtschaftsabschwung.

Auch wenn Joe Biden, Jerome Powell und Janet Yellen es nur ungern zugegeben haben, befanden sich die USA in der zweiten Jahreshälfte in einer «technischen» Rezession. Die Situation wird durch die Entwicklung der seit Juni stark rückläufigen Rohstoffe bestätigt.

In Europa ist die Lage noch schlimmer: Die meisten europäischen Länder (insbesondere Deutschland und Italien) sehen sich mit ihrer extremen Abhängigkeit von russischem Gas und Öl konfrontiert.

Gemäss dem Bericht der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) wurde die Prognose des Wirtschaftswachstums für das Jahr 2023 von 1,6% auf 0,3% und damit am stärksten nach unten korrigiert.

Die Schweiz scheint mit einer relativ niedrigen Inflationsrate (Höchststand bei 3.5% im August) bei einem noch immer robusten Wirtschaftswachstum (für 2022 wird mit 2% gerechnet) eine Ausnahme zu bilden. Eine Rezession dürfte 2023 hierzulande vermieden werden.

Der Schweizer Franken (CHF) wertete deutlich auf und gewann gegenüber allen Währungen an Wert, mit Ausnahme des US-Dollars (USD), der in diesem Jahr noch stärker war.

Das Universum der börsengehandelten Immobilienfonds verzeichnete das schlechteste Jahr seit Einführung des SWIT-Index im Jahr 1995. Allerdings darf dabei nicht übersehen werden, dass dieser Rückgang auf drei ausgezeichnete Jahre folgte.

In erster Linie sind die Verluste auf eine Verringerung der Agios zurückzuführen. Zweitens leidet diese Anlageklasse unter einer Umschichtung zugunsten der Obligationen, deren Renditen sich erholt haben.

Insbesondere die mehrheitlich in kommerziell genutzte Liegenschaften investierten Fonds litten, und ihre Agios rutschten sogar unter die 0%-Marke.

Hinsichtlich dieser Anlageform bleiben wir jedoch aus folgenden Gründen positiv gestimmt:

- Sie bietet einen guten Schutz gegen die Inflation.
- Die Renditen (Dividenden) bleiben mit durchschnittlichen 2.8% robust.
- In der Schweiz ist die Leerstandsquote innerhalb eines Jahres so stark gesunken wie seit 20 Jahren nicht mehr.
- Der erwartete Migrationsstrom wird 2022 Rekordhöhen erreichen.

Der Konflikt in der Ukraine wirkte wie ein Elektroschock, insbesondere auf all jene, die glaubten, für Europa bestünde keine Kriegsgefahr. Es ist offensichtlich, dass dieses historische Ereignis die Weltordnung für die kommenden Jahrzehnte verändern wird.

An der Börse führte dieser sorgenvolle Kontext zu einer äusserst pessimistischen Stimmung, unter anderem aus Angst vor einer Energieverknappung. Die Kursauschläge nach oben und nach unten erreichten Extremwerte.

Das Jahr 2023 wird wahrscheinlich eine Rezession bringen. Dieser weltweite Abschwung dürfte zumindest den Aufwärtsschub auf die Zinssätze verringern. Angesichts der hohen Staatsverschuldung ist dieser potenzielle Rückgang der Zinssätze als gute Nachricht zu betrachten. Darüber hinaus dürfte die Inflation zurückgehen, sich aber über dem langfristigen Ziel der Zentralbanken stabilisieren. Wir hoffen, dass das Jahr 2023 etwas mehr Gelassenheit und weniger Volatilität mit sich bringen wird.

## 3.5%

Geringe Inflation in der Schweiz  
im Vergleich mit Europa und den USA  
(Höchststand im August 2022)



## Verwaltungsbericht 2021-2022

# 1.31%

Rückgang der Leerstandsquote in  
der Schweiz von 1.72% auf 1.31%  
zwischen Ende 2020 und Juni 2022

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

### ANLAGESTRATEGIE

#### Ziele: Schutz und Beständigkeit

Der Fonds investiert in Wohnbauten in städtischen Gebieten der Westschweiz, die bereits gebaut sind oder gebaut werden sollen. Sie befinden sich in direktem Besitz und weisen entweder eine langfristige regelmässige Rendite (Core) oder ein Wertsteigerungspotenzial (Value-Added) auf. 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

Die gesuchten Liegenschaften haben einen durchschnittlichen Wert von 10 bis 20 Millionen CHF und weisen eine Bruttorendite von 4% bis 5% auf. Der Fonds konzentriert seine Akquisitionen aufgrund seiner defensiven Ausrichtung auf Wohnbauten, die mindestens 85% des Gesamtvermögens ausmachen sollen. Die Qualität der Standorte ist ebenfalls ein wesentliches Kriterium für die Auswahl der Liegenschaften, wobei der Schwerpunkt auf dem dynamischen Genferseegebiet liegt.

#### Wertsteigerung: Diversifizierung der Vermögenswerte

Die Fondsverwaltung strebt ausserdem eine Diversifizierung ihrer Allokation auf verschiedene Nischenstrategien mit hohem Potenzial an. In diesem Zusammenhang sucht der Fonds geschützte Wohnungen für ältere Menschen und/oder Personen mit eingeschränkter Mobilität, Wohnungen für Studierende sowie erschwingliche Mietwohnungen in Partnerschaft mit öffentlichen Körperschaften. Er erwirbt bei Gelegenheit Gewerbebauten mit Wohnungsentwicklungspotenzial oder an besonders guten Standorten, die an hochkarätige Mietende vermietet sind, sofern die Rendite eine ausreichend attraktive Risikoprämie aufweist.

### IMMOBILIENMARKT

Die Schweizer Bevölkerung wächst weiterhin mit hoher Geschwindigkeit. Im Jahr 2021 nahm die in unserem Land ansässige Bevölkerung um rund 68'500 Personen zu. Angesichts der Kriegssituation in der Ukraine und der Ankunft zahlreicher Geflüchteter aus diesem Land deutet alles darauf hin, dass dieser Anstieg 2022 weitaus höher ausfallen und die Marke von 100'000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern spielend überschreiten wird.

### Baugewerbe: deutliche Verlangsamung

Trotz dieser vorteilhaften demografischen Entwicklung und des erhöhten Bedarfs an Wohnraum ist eine deutliche Verlangsamung des Baus von Mietliegenschaften zu beobachten. Denn die immer höheren Baulandpreise lenken die Bauträger auf die Vermarktung ihrer Projekte im Stockwerkeigentum, für das nach wie vor eine sehr starke Nachfrage besteht und das lukrativere Margen bietet. Darüber hinaus sind die Baukosten massiv gestiegen, zunächst infolge der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 und dann wegen des Konflikts in der Ukraine. Die kumulierten Auswirkungen waren in Problemen bei der Materialbeschaffung, steigenden Energiekosten und Arbeitskräftemangel sichtbar. Die Renditeaussichten für Mietobjekte, die noch gebaut werden sollen, werden durch diese beiden Phänomene stark beeinträchtigt, obwohl die Renditen in einer Zeit steigender Zinsen eher wachsen sollten.

#### Hauseigentümer und Mietende: ein ausgewogenes Verhältnis finden

Dadurch wird der Appetit der institutionellen Anlegerinnen und Anleger auf den Bau oder Kauf neuer Objekte gemindert, zumal sich der Anteil der Immobilienanlagen in den Portfolios der Vorsorgeeinrichtungen im Laufe des Jahres 2022 aufgrund des starken Aktieneinbruchs und der Portfolioumschichtungen bestenfalls stabilisiert oder sogar verringert hat.

Was die Leerstandsquote betrifft, so setzt sich der 2021 beobachtete Rückgang fort; nach Angaben des Bundesamtes für Statistik (BFS) betrug sie am 1. Juni 2022 1.31%, während sie Ende 2020 noch bei 1.72% gelegen hatte. Dieser deutliche Rückgang des auf dem Markt verfügbaren Wohnraums in Verbindung mit dem geringeren Angebot an neuen Wohnungen und dem erwarteten Anstieg der Nachfrage aufgrund der stark wachsenden Wohnbevölkerung ist ein Vorbote für eine baldige Anspannung der Mietzinsen. Derzeit leidet die Kaufkraft der Bevölkerung stark unter den anziehenden Energie-, Gesundheits- und Lebensmittelkosten. Dies wird es erschweren, zukünftige Mieterhöhungen zu stemmen. Es braucht ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Hauseigentümern und Mietenden.

### VERMÖGENSRECHNUNG

Das Gesamtvermögen des Fonds nahm im Berichtsjahr stark zu und erreichte 828.75 Millionen CHF, was einem Wachstum von 62% innerhalb eines Jahres entspricht. Dieser Anstieg ist insbesondere auf die von pri-



---

**46%**

Steigerung der Mietzinseinnahmen  
gegenüber dem Vorjahr



## Verwaltungsbericht 2021-2022

# 17.08 Millionen CHF

Nettoertrag im Berichtsjahr

Entwicklung der Baustelle auf der Place du Métal 4, Thônex (GE) (links: 12. November 2019, rechts: 3. Oktober 2022)

jahren ist mit einem leichten Anstieg dieses Satzes zu rechnen, da die Zinssätze am Markt in letzter Zeit in die Höhe geklettert sind. Dennoch spricht das von uns bevorzugte Szenario in dieser Hinsicht für die Beibehaltung eines überwiegenden Anteils an kurzfristigen, auf SARON basierenden Hypothekarverpflichtungen (60% der gesamten Hypothekarverpflichtungen zum Ende des Berichtsjahres).

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen in Höhe von 2.85 Millionen CHF ist gut unter Kontrolle und entspricht unserem Budget. 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. Die Belastung durch Einkommens- und Vermögenssteuern machte sich infolge der starken Zunahme des Immobilienvermögens des Fonds im Laufe des Berichtsjahres deutlich bemerkbar. Der massive Anstieg dieser Steuerlast auf 4.44 Millionen CHF (+59% gegenüber dem Vorjahr) ist hauptsächlich auf den Anteil der Vermögenssteuer zurückzuführen, der auf den neuen Liegenschaften lastet, die der Fonds über das gesamte Berichtsjahr erworben hat.

Der Nettoertrag vor Kapitalgewinnen verzeichnete eine erfreuliche Steigerung um 83% auf 17.08 Millionen CHF.

Beim Verkauf einer Wohnliegenschaft an der Route de Moncor 17-19 in Villars-sur-Glâne am 3. Januar 2022 wurde ein Nettokapitalgewinn von 0.3 Millionen CHF erzielt.

Der zur Verteilung verfügbare Erfolg von 16.74 Millionen CHF ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von insgesamt

3.00 CHF pro Anteil. Davon stammen 2.80 CHF aus dem ordentlichen Ertrag und 0.20 CHF aus Kapitalgewinnen.

Die Anlagerendite belief sich auf 3.21%, bei einer Ausschüttungsrendite von 2.61%. Es ist zu beachten, dass diese Anlagerendite massgeblich durch das starke Wachstum des Liegenschaftsbestands im Laufe des Berichtsjahrs beeinflusst wurde. Die bei den zahlreichen Zukäufen angefallenen Kosten verringerten den Nettoinventarwert des Fonds.

### FERTIGE UND LAUFENDE BAUVORHABEN

Das Fondsverwaltungsteam legt entsprechend seiner Strategie besonderen Wert auf die Verjüngung des Liegenschaftsbestands des Fonds, um ein gesundes Gleichgewicht zwischen alten Liegenschaften, die ein erhebliches Wertsteigerungspotenzial aufweisen, und neuen oder neueren Liegenschaften, die in den nächsten Jahren nur geringe Instandhaltungskosten erfordern, beizubehalten. Vor diesem Hintergrund wurden dem Fonds im Berichtsjahr 5 neue Liegenschaften übergeben:

#### Ende Januar 2022: Thônex (GE), Place du Métal 4

Der Fonds beteiligt sich an der ersten Phase des Grossprojekts Belle-Terre im Kanton Genf. Diese beinhaltet die Errichtung von rund 670 Wohnungen sowie Geschäften und kundennahen Dienstleistungen, ein Schulgebäude mit Mehrzweckräumen und Sporthallen, grosszügige öffentliche Anlagen, die alle um eine zentrale, mit 180 Hochstamm-bäumen geschmückte Allee angeordnet sein werden. Das Projekt ist sehr stark auf Umweltverträglichkeit ausgerichtet.



Zur Förderung der Biodiversität wird mit 450 Bäumen und einem partizipativen Wald auf 50% der Flächen des Quartiers der Natur Platz eingeräumt. Dank Geothermie und Solarpanels wird das Quartier zu 90% mit erneuerbaren Energien versorgt. Natur-nahe Gräben, begrünte Dächer und grosse wasserdurchlässige Flächen optimieren den Wasserkreislauf. In den folgenden Phasen werden die anderen städtebaulichen Einheiten realisiert. Das Gesamtpotenzial des Quartiers liegt bei rund 2'400 Wohnungen bis 2030. Das Gebäude umfasst 62 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen auf 7 Stockwerken, 3 Verkaufsflächen und 150 Tiefgaragenplätze. Es befindet sich in einem Entwicklungsgebiet und verfügt über das THPE-Label (sehr hohe Energieeffizienz). Die Liegenschaft wird im selbständigen und dauernden Baurecht gehalten und bietet erschwinglichen Wohnraum. Die Höhe der Mieten wird nach dem Genfer HLM-Subventionsmodell (degressiv subventionierte Wohnungen mit gemässiger Miete) über einen Zeitraum von 20 Jahren kontrolliert. Die Investitionssumme des Fonds für dieses Projekt beläuft sich auf 26'228'026 CHF, während dessen Marktwert auf 288'2988'000 CHF geschätzt wird. Die Liegenschaft ist inzwischen vollständig vermietet, mit Ausnahme einiger Parkplätze, die mit dem Voranschreiten des Projekts Interessenten finden werden.

#### **Ende März 2022: Marly (FR), Rue des Frères-Lumière 35**

Mit dieser Investition beteiligt sich der Fonds an der Schaffung eines grossen gemischten Ökoquartiers vor den Toren Freiburgs. Das erste Ökoquartier in diesem Kanton – mit der WWF-Zertifizierung One Planet Living und der SEED-Zertifizierung

Next Generation Living – mit einer Grösse von 13.5 Hektar wird langfristig Wohnraum für rund 2'500 Personen bieten. Die erste 2022 abgeschlossene Projektphase umfasst 353 Wohnungen, Gewerbeflächen sowie ein Einkaufszentrum vor Ort, ein Hallenbad und entsprechende Dienstleistungen. Das vom Fonds erworbene Gebäude umfasst 15 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen auf 5 Stockwerken und 15 Tiefgaragenplätze. Die Investitionssumme des Fonds für dieses Projekt beträgt 9'052'812 CHF, während dessen Marktwert auf 8'430'000 CHF geschätzt wird. Die Liegenschaft ist seit der Inbetriebnahme vollständig vermietet.

#### **15. August 2022, Genf (GE), Chemin Ella-Maillart 10**

Im ausserordentlich gut gelegenen Quartier Eaux-Vives, das von einer hervorragenden Anbindung an das öffentliche und private Verkehrsnetz profitiert: Das Gebäude umfasst 35 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen auf 6 Stockwerken sowie 60 m<sup>2</sup> Lagerräume und 25 Tiefgaragenplätze. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über Terrassen mit Gärten. Die Liegenschaft befindet sich in einem Entwicklungsgebiet und verfügt über das THPE-Label (sehr hohe Energieeffizienz). Sie wird im selbständigen und dauernden Baurecht gehalten und bietet erschwinglichen Wohnraum. Die Höhe der Mieten wird nach dem Genfer HM-Subventionsmodell (degressiv subventionierte Wohnungen mit gemässiger Miete) über einen Zeitraum von 25 Jahren kontrolliert. Die Investitionssumme des Fonds für dieses Projekt beläuft sich auf 17'914'250 CHF, während dessen Marktwert auf 18'897'000 CHF geschätzt wird. Die Liegenschaft ist seit der Inbetriebnahme vollständig vermietet.



Chemin Ella-Maillart 10, Genf (GE)

**139**

Anzahl Neuwohnungen, die  
dem Fonds 2021–2022 übergeben  
wurden





Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

### **Kerzers (FR), Oelegasse 74a und Fully (VS), Chemin du Midi 4**

Die letzten beiden Neubauten, die dem Fonds im Berichtsjahr übergeben wurden, umfassen insgesamt 27 vollständig vermietete Wohnungen.

#### **LAUFENDE BAUPROJEKTE**

Im Berichtsjahr hat der Fonds zwei Grundstücke mit rechtskräftigen Baubewilligungen erworben:

#### **Crissier (VD), Route de Bussigny 2**

Dieses geplante Projekt umfasst den Bau von 3 Gebäuden mit insgesamt 57 geschützten Wohnungen (ältere Personen und/oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität) auf 3'123 m<sup>2</sup>, 4 Verkaufs- und Büroflächen auf 1'522 m<sup>2</sup>, Lagerräume auf 510 m<sup>2</sup> sowie eine Tiefgarage mit 70 Parkplätzen. Die Baustelle wird im Januar 2023 eröffnet. Für die geschützten Wohnungen 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 verbindet.

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

Das Grundstück befindet sich 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 in der Nähe, denn das Grundstück befindet sich neben dem entstehenden Bahnhof der Regionalbahnlinie zwischen Broc und Bern. Das Objekt wird 15 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen sowie eine Tiefgarage mit 24 Parkplätzen umfassen.

Beide Immobilienprojekte werden strenge Standards für nachhaltige Entwicklung erfüllen. Die Gebäude werden unter anderem mit Solarzellen ausgestattet und mithilfe von Wärmepumpen, die von Erdwärmesonden gespeist werden, geheizt.

#### **ENTWICKLUNGSPROJEKTE**

#### **Le Mont-sur-Lausanne (VD), Montenaillies**

Der Fonds hat unter Vorbehalt der Erteilung einer Baubewilligung den Kauf einer Baulandparzelle abgeschlossen, um darauf eine Liegenschaft mit 12 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 988 m<sup>2</sup> sowie eine Tiefgarage mit 9 Innen-

## **2**

Anzahl laufender Bauprojekte



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

und 8 Aussenparkplätzen zu errichten. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner werden die Lage dieses Grundstücks vor den Toren von Lausanne, an einem Ort, der vor störenden Einflüssen geschützt ist und gleichzeitig bald gut an den öffentlichen Verkehr angebunden sein wird, sehr zu schätzen wissen.

#### Lausanne (VD), Avenue de Tivoli 12-14

Das Baugesuch für dieses Projekt, an dem die Fondsverwaltung bereits seit mehreren Jahren arbeitet, wird nun endlich bis Ende 2022 eingereicht werden können. Die bestehenden Gebäude mit 2 kleinen Verkaufsflächen, 6 Wohnungen und Werkstätten/Lagerräumen sollen abgerissen werden, um einer neuen Liegenschaft Platz zu machen, die sich wie folgt zusammensetzt: 39 Wohnungen, eine Kinderkrippe und ein Tearoom auf einer Nettofläche von beinahe 2'000 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft befindet sich an einzigartiger Lage im Stadtzentrum von Lausanne nur wenige Schritte von den wichtigsten Infrastrukturen und dem öffentlichen Verkehr entfernt. Das Projekt fügt sich mit seiner erstklassigen architektonischen Qualität perfekt in seine städtische Umgebung ein. Zwischen der Avenue de Tivoli und dem Vallon du Flon wird eine begrünte Promenade entstehen. Zur Abrundung des Aussenbereichs wird ein Garten angelegt, der von den Bewohnerinnen und Bewohnern und von der Kinderkrippe genutzt werden kann. Die Nähe zum Stadtzentrum und die Anbindung an den 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 sowie aktive Seniorinnen und

Senioren ansprechen. Wir hoffen, dass wir im Sommer 2023 mit den Bauarbeiten beginnen können.

#### ERWERB VON BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Der Fonds erwarb im Berichtsjahr 28 Bestandsliegenschaften mit einem Gesamtwert von 284.42 Millionen CHF. Davon wurden 19 Transaktionen als Sacheinlagen im Wert von 215.51 Millionen CHF eingebracht.

23 der erworbenen Objekte mit einem Gesamtwert von 241.68 Millionen CHF sind klassische Wohnbauten, die die Anlagekriterien des Fonds voll und ganz erfüllen. Folgende Objekte sind hervorzuheben:

#### Crissier (VD), Chemin des Noutes 1-19

Der Fonds konnte 5 Liegenschaften mit insgesamt 150 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie 76 Aussenparkplätzen erwerben. Die Liegenschaften wurden zwischen 2014 und 2019 umfassend renoviert: Isolation der Gebäudehülle, Fenster und Storen, Dach, Spenglerarbeiten, Sanitär-, Elektro- und Heizungsanlagen, Balkone und nicht zuletzt die gesamten Wohnungen. Die Lage im dynamischen Bezirk Lausanne-West und nicht weit vom Stadtzentrum und vom Bahnhof von Renens entfernt ist besonders interessant und bietet gleichzeitig Ruhe und angenehme Grünflächen. Der Fonds investierte 57 Millionen CHF in Form einer Sacheinlage gegen die Abgabe von 298'058 Anteilen und die Übernahme von Hypothekarschulden in Höhe von 18.88 Millionen CHF. Die Mietzinseinnahmen betragen 2'150'700 CHF, was einer Bruttorendite von 3.77% entspricht. Die Mieten der renovierten Wohnungen werden bis zum Auszug der aktuellen Mietenden kontrolliert. Es besteht eine erhebliche Mietreserve, da die Durchschnittsmieten derzeit bei 252 CHF/m<sup>2</sup> liegen.

## Verwaltungsbericht 2021-2022

28

Anzahl der im Berichtsjahr  
erworbenen Liegenschaften

Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)

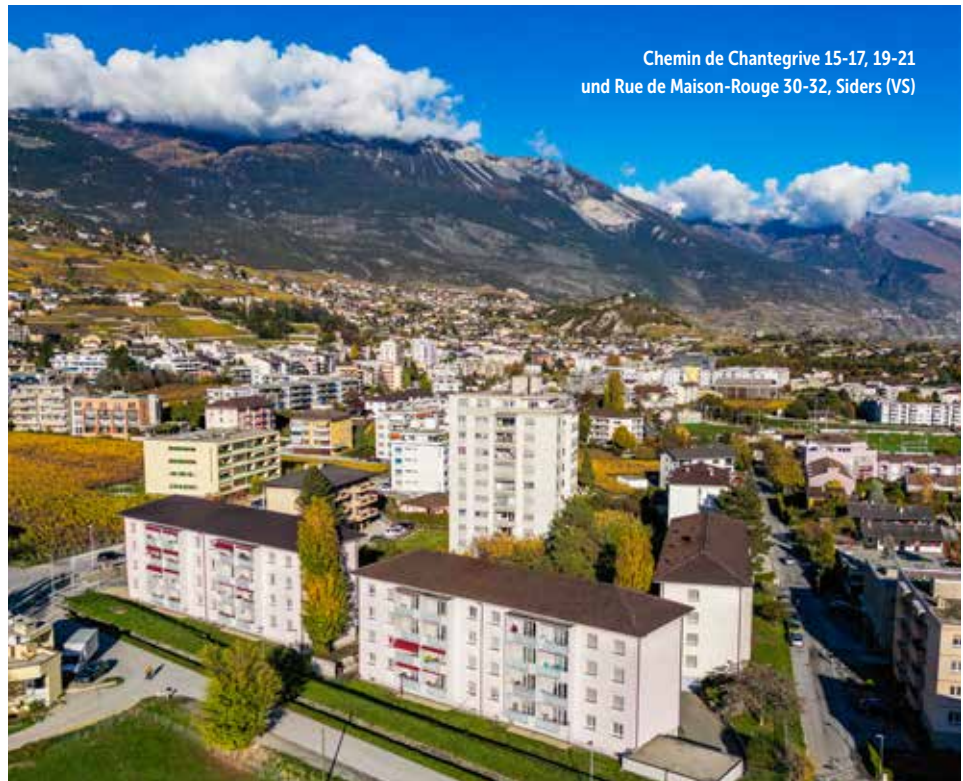




## Verwaltungsbericht 2021-2022

# 19

Transaktionen im Wert von  
215.51 Millionen CHF wurden als  
Sacheinlagen eingebracht



### 3 Liegenschaften in Siders (VS), Chemin de Chantegrive 15-17, 19-21 und Rue de Maison-Rouge 30-32

Diese Objekte, die sich aus 48 Wohnungen und 46 Aussenparkplätzen zusammensetzen, sind in hervorragendem Unterhaltszustand. Sie befinden sich an ausgezeichneter Lage im Zentrum von Siders und verfügen über zahlreiche Infrastrukturen in nächster Nähe, darunter eine Schule. Die Wohnungen werden zu sehr attraktiven Mietzinsen angeboten (167 CHF/m<sup>2</sup>) und sind vollständig vermietet. Der Fonds hat 10.3 Millionen CHF investiert, was bei Mietzinseinnahmen von 523'110 CHF einer Bruttorendite von 5.08% entspricht. Die Entwicklung der «Lonza Group» in Visp ist ausserdem ein neuer Attraktivitätsfaktor für die Region und zieht neue Einwohnerinnen und Einwohner an.

Mit dem Ziel, die durchschnittliche Anlagerendite des Fonds zu diversifizieren und zu verbessern, wurden folgende 4 Geschäftsliegenschaften im Wert von 39.54 Millionen CHF erworben.

### Yverdon-les-Bains (VD), Rue de Neuchâtel 18-20 und Ruelle Vautier 5-8-10

Es handelt sich um einen Block von Geschäftsgebäuden im Stadtzentrum, der sich in der Nähe des Bahnhofs SBB und aller Infrastrukturen befindet. Die Gebäude sind an verschiedene hochwertige Mietende vermietet, wie die Gemeinde Yverdon-les-

Bains, Arzt- und Zahnarztpraxen, ein Augen-zentrum oder das CHUV. Die Nutzungszone ist gemischt. Mit Blick auf die Zukunft könnten an diesem Standort Wohnungen in Betracht gezogen werden. Die Investition des Fonds beläuft sich auf 15'490'000 CHF, was bei Mietzinseinnahmen von 786'816 CHF einer Bruttorendite von 5.08% entspricht. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts hat der Fonds auch die benachbarte Liegenschaft an der Rue de Neuchâtel 16 erworben und damit eine Lücke geschlossen, sodass dieser Häuserblock nun vollständig im Besitz des Fonds ist.

### Renens (VD), Rue du Lac 22 b und 24

Diese beiden Geschäftsgebäude in einer Mischzone mit mehrheitlich Wohnbauten in der Gemeinde Renens überragen die Côtes de la Bourdonnette und bieten einen schönen Ausblick auf den Genfersee. Das erste Gebäude wurde 2014 vollständig renoviert und wird von erstklassigen Mietenden bewohnt, während das zweite Gebäude, das derzeit als Produktions- und Bürogebäude genutzt wird, in den nächsten 3 bis 5 Jahren in eine Wohnliegenschaft umgewandelt werden soll. Der Fonds hat 10 Millionen CHF investiert, was bei Mietzinseinnahmen von 594'708 CHF einer Bruttorendite von 5.95% entspricht.

Schliesslich wurde eine gemischte Liegenschaft für einen Gesamtbetrag von 3 Millionen CHF erworben.



## AUSBLICK

Der Börsengang des Fonds am 20. September 2022 markiert den Beginn des zweiten Kapitels seiner Geschichte. Diese wird mindestens so lange dauern, bis das strategische Ziel eines qualitativen Wachstums auf eine Börsenkapitalisierung von 1 Milliarde CHF bis zum Jahr 2030 erreicht ist. Die zukünftige Entwicklung des Fonds wird entsprechend der vom Verwaltungsteam verfolgten Strategie aus folgenden Quellen stammen:

### Akquisition

- neuerer Liegenschaften und Bau neuer Liegenschaften im Wohnsegment;
- alter Wohnbauten mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial zu Preisen, die die energetischen Sanierungsarbeiten berücksichtigen, 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

Angewandt auf unsere ältesten Gebäude verfolgt sie das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Bilanz des Bestands zu senken.

### Wertschöpfung

Sie wird generiert durch Arbeiten an bestehenden Objekten, wie Aufstockungen

(laufendes Projekt an der Avenue Vinet 21 in Clarens), Dachgeschossausbauten (zwei Wohnungen in Freiburg, Champ-des-Fontaines 2-4) oder Abbruch/Neubau (laufendes Projekt in Lausanne, Tivoli 12-14).

Die Strategie, Liegenschaften durch Sacheinlagen zu erwerben, hat sich als Erfolg erwiesen und kann fortgesetzt werden. Der neue Fondsprospekt und der neue Fondsvertrag, die am 18. November 2022 veröffentlicht wurden, sehen die Möglichkeit vor, neben den ordentlichen Kapitalemissionen Sacheinlagen vorzunehmen, obwohl der Fonds an der SIX Swiss Exchange kotiert ist.

Um die Fremdfinanzierungsquote zu senken und die Finanzierung der laufenden Bauprojekte und Akquisitionen zu ermöglichen, wurde am 16. Dezember 2022 eine ordentliche Kapitalerhöhung von einem neuen Anteil für zwanzig alte Anteile libertiert.

Rue du Lac 22b und 24, Renens (VD)

## 1 Milliarde

**Börsenkapitalisierung:**  
Strategisches Ziel des qualitativen Wachstums



# Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen



# Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

## KAPITALERHÖHUNG

Im Berichtsjahr wurden 2'124'776 neue Anteile ausgegeben, von denen 1'413'010 auf Sacheinlagen entfielen.

## ÄNDERUNGEN DES FONDSVERTRAGS

Am 9. August 2022 genehmigte die FINMA die Änderungen des Fondsvertrags von Cronos Immo Fund, welche am 14. Juni 2022 auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert worden waren. Die Änderungen betrafen namentlich die Öffnung des Anlegerkreises wie folgt:

### Früherer Anlegerkreis:

Qualifizierte Anlegerinnen und Anleger



### Neuer Anlegerkreis:

Nicht qualifizierte Anlegerinnen und Anleger

Der geänderte Fondsvertrag trat am 20. September 2022 in Kraft.

## BÖRSENEINFÜHRUNG

Der Cronos Immo Fund ist seit dem 20. September 2022 an der Börse kotiert.

# Angaben zu den drei vergangenen Geschäftsjahren

| Datum      | Nettoinventarwert<br>am Ende des<br>Rechnungsjahres<br>CHF | Anzahl Anteile<br>im Umlauf | Nettovermögen<br>des Fonds<br>in Mio.<br>CHF | Ausgeschütteter<br>Nettoertrag<br>pro Anteil<br>CHF | Ausgeschütteter<br>Kapitalgewinn<br>pro Anteil<br>CHF | Gesamtaus-<br>schüttung<br>pro Anteil<br>CHF |
|------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 30.09.2020 | 106.90                                                     | 2'691'561                   | 287.84                                       | 2.80                                                | 0.20                                                  | 3.00                                         |
| 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                                         |



# Vermögensrechnung

|                                                                                                    | 30.09.2022<br>CHF     | 30.09.2021<br>CHF     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>AKTIVEN</b>                                                                                     |                       |                       |
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken           | 808'040.00            | 515'825.67            |
| Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in:                                                              |                       |                       |
| - Wohnbauten                                                                                       | 680'074'000.00        | 390'638'000.00        |
| - kommerziell genutzte Liegenschaften                                                              | 56'241'000.00         | 16'767'000.00         |
| - gemischte Bauten                                                                                 | 72'618'000.00         | 68'948'000.00         |
| - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten                                  | 15'200'000.00         | 30'143'000.00         |
| Sonstige Vermögenswerte                                                                            | 3'812'815.32          | 4'281'260.93          |
| <b>Gesamtfondsvermögen</b>                                                                         | <b>828'753'855.32</b> | <b>511'293'086.60</b> |
| <b>FREMDKAPITAL</b>                                                                                |                       |                       |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:                                                     |                       |                       |
| - kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 132'566'250.00        | 80'802'500.00         |
| - kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten                                                          | 10'105'984.52         | 7'271'627.37          |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:                                                     |                       |                       |
| - langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 88'748'900.00         | 60'046'250.00         |
| <b>Total Fremdkapital</b>                                                                          | <b>231'421'134.52</b> | <b>148'120'377.37</b> |
| <b>NETTOFONDSVERMÖGEN</b>                                                                          |                       |                       |
| <b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>                                      | <b>597'332'720.80</b> | <b>363'172'709.23</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                                                                     | -1'058'503.14         | -825'683.55           |
| <b>Nettofondsvermögen</b>                                                                          | <b>596'274'217.66</b> | <b>362'347'025.68</b> |
| <b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>                                                         |                       |                       |
| Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsjahres                                                    | 362'347'025.68        | 287'837'747.00        |
| Ausschüttung                                                                                       | -11'264'654.80        | -8'580'324.00         |
| Saldo aus dem Anteilverkehr                                                                        | 225'321'526.33        | 67'063'145.09         |
| Gesamterfolg                                                                                       | 19'870'320.45         | 16'026'457.59         |
| <b>Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsjahres</b>                                               | <b>596'274'217.66</b> | <b>362'347'025.68</b> |
| <b>ANTEILE</b>                                                                                     |                       |                       |
| <b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>                                                                    |                       |                       |
| Stand zu Beginn des Berichtsjahres                                                                 | 3'337'159             | 2'691'561             |
| Anzahl ausgegebene Anteile                                                                         | 2'124'776             | 645'598               |
| Anzahl zurückgenommene Anteile <sup>1</sup>                                                        | 0                     | 0                     |
| <b>Stand am Ende der Berichtsperiode</b>                                                           | <b>5'461'935</b>      | <b>3'337'159</b>      |
| Nettoinventarwert pro Anteil                                                                       | 109.17                | 108.58                |
| <b>Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf 0.10 CHF</b>                                         | <b>109.20</b>         | <b>108.60</b>         |

<sup>1</sup> davon 1'413'010 neue Anteile, die im Rahmen der 19 Sacheinlagen im Zeitraum vom 01.10.2021 zum 30.09.2022 ausgegeben wurden.

# Erfolgsrechnung

|                                                                                                      | 01.10.2021 -<br>30.09.2022<br>CHF | 01.10.2020 -<br>30.09.2021<br>CHF |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ERTRÄGE</b>                                                                                       |                                   |                                   |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)                                                           | 26'979'598.55                     | 18'471'588.25                     |
| Aktivierter Bauzinsen                                                                                | 255'954.39                        | 629'419.99                        |
| Sonstige Erträge                                                                                     | 231'194.26                        | 160'609.77                        |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen <sup>1</sup>                           | 5'275'453.47                      | 1'533'792.23                      |
| <b>Total Erträge</b>                                                                                 | <b>32'742'200.67</b>              | <b>20'795'410.24</b>              |
| <b>AUFWENDUNGEN</b>                                                                                  |                                   |                                   |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten                    | 1'492'254.48                      | 1'255'490.42                      |
| Unterhalt und Reparaturen                                                                            | 2'845'167.34                      | 2'439'833.45                      |
| Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:                                                              |                                   |                                   |
| - Liegenschaftsaufwand                                                                               | 1'799'136.96                      | 950'764.70                        |
| - Verwaltungsaufwand                                                                                 | 1'015'445.41                      | 681'011.80                        |
| - Schätzungs- und Prüfaufwand                                                                        | 223'689.60                        | 152'553.94                        |
| Liegenschaftssteuern                                                                                 | 1'158'468.65                      | 898'634.30                        |
| Einkommens- und Vermögenssteuern                                                                     | 4'442'000.67                      | 2'787'232.34                      |
| Reglementarische Vergütungen an:                                                                     |                                   |                                   |
| - die Fondsleitung                                                                                   | 2'162'585.13                      | 2'069'512.01                      |
| - die Depotbank                                                                                      | 301'199.77                        | 207'940.68                        |
| Sonstige Aufwendungen                                                                                | 219'242.12                        | 28'835.41                         |
| <b>Total Aufwendungen</b>                                                                            | <b>15'659'190.13</b>              | <b>11'471'809.05</b>              |
| <b>ERTRAG</b>                                                                                        |                                   |                                   |
| <b>Nettoertrag</b>                                                                                   | <b>17'083'010.54</b>              | <b>9'323'601.19</b>               |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste <sup>2</sup>                                                | 301'288.78                        | 389'194.83                        |
| <b>Realisierter Erfolg</b>                                                                           | <b>17'384'299.32</b>              | <b>9'712'796.02</b>               |
| Liquidationssteuern (Veränderung)                                                                    | -232'819.59                       | -470'290.55                       |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)                                         | 2'718'840.72                      | 6'783'952.12                      |
| <b>Gesamterfolg</b>                                                                                  | <b>19'870'320.45</b>              | <b>16'026'457.59</b>              |
| <b>Verwendung des Erfolges</b>                                                                       |                                   |                                   |
| Nettoertrag                                                                                          | 17'083'010.54                     | 9'323'601.19                      |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode                                      | 301'288.78                        | 389'194.83                        |
| Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen                        | 579'459.61                        | 0.00                              |
| Vorgetragene Kapitalgewinne des Vorjahres                                                            | 667'599.64                        | 812'688.06                        |
| Vorgetragene ordentliche Erträge des Vorjahres                                                       | 32'307.93                         | 24'109.69                         |
| Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden | -102'889.80                       | -33'709.40                        |
| Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden        | -1'817'719.80                     | -471'931.60                       |
| <b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>                                                             | <b>16'743'056.90</b>              | <b>10'043'952.77</b>              |
| Ausgeschütteter Kapitalgewinn                                                                        | 1'092'387.00                      | 500'573.85                        |
| Ausgeschütteter Ertrag                                                                               | 15'293'418.00                     | 8'843'471.35                      |
| <b>Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg</b>                          | <b>16'385'805.00</b>              | <b>9'344'045.20</b>               |
| <b>Vortrag auf neue Rechnung</b>                                                                     |                                   |                                   |
| Kapitalgewinn                                                                                        | 353'071.23                        | 667'599.64                        |
| Ordentlicher Ertrag                                                                                  | 4'180.67                          | 32'307.93                         |
| <b>Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg</b>                                                  | <b>357'251.90</b>                 | <b>699'907.57</b>                 |

<sup>1</sup> davon entfallen CHF 2'098'952 auf die Beteiligung am Vorjahreserfolg der Zeichner, die ihre Anteile vor der Auszahlung der Dividende des Rechnungsjahres 2020/2021 gezeichnet haben.

<sup>2</sup> davon entfallen CHF 84'694 auf die Beteiligung der Zeichner am Jahreserfolg 2021/2022.



# Schuldenverzeichnis

| Zinssatz                                                                                                                          | Typ | Anfang     | Fälligkeit | Betrag<br>am 30.09.2021<br>CHF | Beansprucht<br>CHF | Zurückgezahlt<br>CHF | Betrag<br>am 30.09.2021<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)</b>       |     |            |            |                                |                    |                      |                                |
| 0.72 %                                                                                                                            | FV  | 15.09.2022 | 17.10.2022 | 0                              | 13'500'000         | 0                    | 13'500'000                     |
| 0.88 %                                                                                                                            | FV  | 20.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 17'650'000         | 0                    | 17'650'000                     |
| 0.78 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 14'000'000         | 0                    | 14'000'000                     |
| 0.81 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 14'000'000         | 0                    | 14'000'000                     |
| 0.85 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 6'250'000          | 0                    | 6'250'000                      |
| 0.82 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 16'000'000         | 0                    | 16'000'000                     |
| 0.79 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 31.10.2022 | 0                              | 16'000'000         | 0                    | 16'000'000                     |
| 2.08 %                                                                                                                            | HK  | 01.04.2014 | 02.11.2022 | 1'700'000                      | 0                  | 0                    | 1'700'000                      |
| 0.40 %                                                                                                                            | FV  | 01.04.2022 | 30.11.2022 | 0                              | 2'000'000          | 0                    | 2'000'000                      |
| 1.75 %                                                                                                                            | HK  | 31.05.2021 | 30.12.2022 | 1'000'000                      | 0                  | 0                    | 1'000'000                      |
| 2.25 %                                                                                                                            | HK  | 01.01.2019 | 26.02.2023 | 1'200'000                      | 0                  | 0                    | 1'200'000                      |
| 1.19 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 28.02.2023 | 0                              | 4'625'000          | 0                    | 4'625'000                      |
| 1.35 %                                                                                                                            | HK  | 01.07.2021 | 27.04.2023 | 1'200'000                      | 0                  | 0                    | 1'200'000                      |
| 0.49 %                                                                                                                            | HK  | 01.05.2020 | 28.04.2023 | 4'800'000                      | 0                  | 0                    | 4'800'000                      |
| 0.05 %                                                                                                                            | HK  | 31.05.2022 | 31.05.2023 | 0                              | 15'000'000         | 0                    | 15'000'000                     |
| 1.25 %                                                                                                                            | HK  | 01.04.2014 | 30.06.2023 | 1'500'000                      | 0                  | 0                    | 1'500'000                      |
| 1.00 %                                                                                                                            | FV  | 30.09.2022 | 30.06.2023 | 0                              | 2'131'250          | 0                    | 2'131'250                      |
| 1.10 %                                                                                                                            | HK  | 01.10.2021 | 29.09.2023 | 0                              | 26'000             | 16'000               | 10'000                         |
| <b>Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)</b> |     |            |            | <b>11'400'000</b>              | <b>121'182'250</b> | <b>16'000</b>        | <b>132'566'250</b>             |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)</b>           |     |            |            |                                |                    |                      |                                |
| 1.73 %                                                                                                                            | HK  | 16.12.2019 | 13.01.2024 | 3'000'000                      | 0                  | 0                    | 3'000'000                      |
| 0.60 %                                                                                                                            | HK  | 01.04.2022 | 31.05.2024 | 0                              | 8'360'000          | 0                    | 8'360'000                      |
| 1.65 %                                                                                                                            | HK  | 01.04.2014 | 08.07.2024 | 1'700'000                      | 0                  | 0                    | 1'700'000                      |
| 1.10 %                                                                                                                            | HK  | 30.09.2022 | 31.10.2024 | 0                              | 100'000            | 0                    | 100'000                        |
| 1.85 %                                                                                                                            | HK  | 30.09.2022 | 31.10.2024 | 0                              | 2'060'000          | 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 | 0                              | 2'884'550          | 27'450               | 2'857'100                      |
| 1.35 %                                                                                                                            | HK  | 30.09.2022 | 31.12.2024 | 0                              | 390'000            | 0                    | 390'000                        |
| 1.65 %                                                                                                                            | HK  | 30.09.2022 | 31.12.2024 | 0                              | 3'019'000          | 0                    | 3'019'000                      |
| 1.80 %                                                                                                                            | HK  | 30.09.2022 | 12.01.2025 | 0                              | 500'000            | 0                    | 500'000                        |
| 0.20 %                                                                                                                            | HK  | 31.01.2020 | 31.01.2025 | 500'000                        | 0                  | 0                    | 500'000                        |
| 1.48 %                                                                                                                            | HK  | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 0                              | 2'000'000          | 0                    | 2'000'000                      |
| 0.56 %                                                                                                                            | HK  | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 0                              | 660'000            | 0                    | 660'000                        |
| 1.09 %                                                                                                                            | HK  | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 0                              | 112'500            | 6'250                | 106'250                        |
| 1.48 %                                                                                                                            | HK  | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 0                              | 102'500            | 6'250                | 96'250                         |
| 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                  | 0                    | 300'000                        |
| 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 | 0                              | 6'020'000          | 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                      |
| 1.52 %                                                                                                                            | HK  | 01.10.2021 | 30.06.2025 | 0                              | 1'240'000          | 28'000               | 1'212'000                      |
| 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                        |
| <b>Zwischentotal</b>                                                                                                              |     |            |            | <b>15'949'850</b>              | <b>27'448'550</b>  | <b>67'950</b>        | <b>43'330'450</b>              |

# Schuldenverzeichnis Fortsetzung

| Zinssatz                                                                                                                           | Typ                      | Anfang       | Fälligkeit | Betrag<br>am 30.09.2021<br>CHF | Beansprucht<br>CHF | Zurückgezahlt<br>CHF | Betrag<br>am 30.09.2021<br>CHF |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)</b>            |                          |              |            |                                |                    |                      |                                |
| <b>Übertrag von der(den) vorhergehenden Seite(n)</b>                                                                               |                          |              |            | <b>15'949'850</b>              | <b>27'448'550</b>  | <b>67'950</b>        | <b>43'330'450</b>              |
| 1.50 %                                                                                                                             | HK                       | 30.06.2022   | 03.11.2025 | 0                              | 400'000            | 0                    | 400'000                        |
| 2.18 %                                                                                                                             | HK                       | 03.12.2018   | 21.12.2025 | 1'039'500                      | 0                  | 22'000               | 1'017'500                      |
| 1.99 %                                                                                                                             | HK                       | 16.12.2019   | 13.01.2026 | 7'875'000                      | 0                  | 312'500              | 7'562'500                      |
| 1.58 %                                                                                                                             | HK                       | 01.01.2022   | 19.01.2026 | 0                              | 5'194'000          | 0                    | 5'194'000                      |
| 1.52 %                                                                                                                             | HK                       | 01.10.2021   | 27.02.2026 | 0                              | 860'000            | 15'000               | 845'000                        |
| 1.80 %                                                                                                                             | HK                       | 01.12.2021   | 30.04.2026 | 0                              | 2'517'000          | 21'000               | 2'496'000                      |
| 1.35 %                                                                                                                             | HK                       | 30.09.2019   | 31.01.2027 | 1'515'000                      | 0                  | 200'000              | 1'315'000                      |
| 0.30 %                                                                                                                             | HK                       | 31.01.2021   | 31.01.2027 | 842'500                        | 0                  | 0                    | 842'500                        |
| 1.25 %                                                                                                                             | HK                       | 30.09.2022   | 31.01.2027 | 0                              | 1'500'000          | 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 | 633'750                        | 0                  | 20'000               | 613'750                        |
| 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 | 0                              | 545'800            | 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 | 0                              | 4'500'000          | 0                    | 4'500'000                      |
| 1.90 %                                                                                                                             | HK                       | 30.09.2022   | 30.09.2027 | 0                              | 372'000            | 0                    | 372'000                        |
| <b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)</b>      |                          |              |            | <b>32'895'000</b>              | <b>43'337'350</b>  | <b>658'450</b>       | <b>75'573'900</b>              |
| <b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)</b>       |                          |              |            |                                |                    |                      |                                |
| 1.55 %                                                                                                                             | HK                       | 16.12.2019   | 13.01.2028 | 2'000'000                      | 0                  | 0                    | 2'000'000                      |
| 1.58 %                                                                                                                             | HK                       | 01.07.2020   | 31.05.2029 | 2'995'000                      | 0                  | 100'000              | 2'895'000                      |
| 1.04 %                                                                                                                             | HK                       | 01.11.2021   | 31.10.2029 | 0                              | 4'300'000          | 0                    | 4'300'000                      |
| 2.05 %                                                                                                                             | HK                       | 01.07.2020   | 31.10.2030 | 1'000'000                      | 0                  | 0                    | 1'000'000                      |
| 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 | 370'000                        | 0                  | 200'000              | 170'000                        |
| 1.72 %                                                                                                                             | HK                       | 01.10.2021   | 31.03.2033 | 0                              | 1'410'000          | 0                    | 1'410'000                      |
| <b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)</b> |                          |              |            | <b>7'765'000</b>               | <b>5'710'000</b>   | <b>300'000</b>       | <b>13'175'000</b>              |
| <b>Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)</b>          |                          |              |            | <b>40'660'000</b>              | <b>49'047'350</b>  | <b>958'450</b>       | <b>88'748'900</b>              |
| <b>Gewichteter Durchschnittssatz</b>                                                                                               |                          |              |            |                                |                    |                      |                                |
| <b>1.04%</b>                                                                                                                       | <b>Durchschnittssatz</b> | <b>Total</b> |            | <b>52'060'000</b>              | <b>170'229'600</b> | <b>974'450</b>       | <b>221'315'150</b>             |

FV = Fester Vorschuss

HK = Hypothekarkredit



# Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr

| Zinssatz                                                                                                              | Bezeichnung | Anfang     | Fälligkeit | Betrag<br>am 30.09.2021<br>CHF | Beansprucht<br>CHF | Zurückgezahlt<br>CHF |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Rückzahlung verzinslicher Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>               |             |            |            |                                |                    |                      |
| 2.26 %                                                                                                                | HK          | 01.07.2021 | 31.10.2021 | 4'300'000                      | 0                  | 4'300'000            |
| 1.25 %                                                                                                                | HK          | 02.02.2018 | 07.12.2021 | 567'000                        | 0                  | 567'000              |
| 0.59 %                                                                                                                | HK          | 13.01.2020 | 13.01.2022 | 3'000'000                      | 0                  | 3'000'000            |
| 1.47 %                                                                                                                | HK          | 16.12.2019 | 13.01.2022 | 2'000'000                      | 0                  | 2'000'000            |
| 1.78 %                                                                                                                | HK          | 01.07.2019 | 31.03.2022 | 1'900'000                      | 0                  | 1'900'000            |
| 1.10 %                                                                                                                | HK          | 01.02.2021 | 31.03.2022 | 3'688'750                      | 0                  | 3'688'750            |
| 2.35 %                                                                                                                | HK          | 01.01.2019 | 27.04.2022 | 1'673'500                      | 0                  | 1'673'500            |
| 0.90 %                                                                                                                | HK          | 01.02.2021 | 29.04.2022 | 750'000                        | 0                  | 750'000              |
| 0.65 %                                                                                                                | HK          | 01.07.2019 | 04.06.2022 | 10'000'000                     | 0                  | 10'000'000           |
| 1.00 %                                                                                                                | HK          | 01.02.2021 | 30.06.2022 | 1'223'250                      | 0                  | 1'223'250            |
| 1.00 %                                                                                                                | HK          | 02.09.2019 | 30.09.2022 | 2'186'250                      | 0                  | 2'186'250            |
| 1.25 %                                                                                                                | HK          | 30.06.2019 | 30.09.2022 | 1'500'000                      | 0                  | 1'500'000            |
| <b>Total Rückzahlungen verzinslicher Hypotheken und anderer<br/>hypothekarisch sichergestellter Verbindlichkeiten</b> |             |            |            | <b>32'788'750</b>              | <b>0</b>           | <b>32'788'750</b>    |

HK = Hypothekarkredit

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

Seit dem 30.09.2021 wurden 33 Millionen CHF Hypothekarkredite und 56 Millionen CHF feste Vorschüsse zurückgezahlt. 52 Millionen CHF der Hypothekarkredite sind am 30.09.2022 noch aktiv.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

### Kapitalausgabe

Zwischen dem 1. Oktober 2022 und dem Veröffentlichungsdatum des Berichts wurden 273'096 Anteile im Rahmen einer ordentlichen Kapitalausgabe gezeichnet. Dazu kamen 87'262 Anteile aus drei Sacheinlagen. Diese 360'358 Anteile wurden am 16. Dezember 2022 ausgegeben.

### Verkäufe

Der Verkauf der Liegenschaft an der Route du Simplon 22 in Paudex trat am 12. Oktober 2022 in Kraft. Im Inventar des Liegenschaftsbestands zum 30. September 2022 wurde der Verkaufspreis als Verkehrswert angesetzt.

# Liste der Käufe und Verkäufe

| Kanton | Ortsname | Adresse | Datum | Preise<br>CHF |
|--------|----------|---------|-------|---------------|
|--------|----------|---------|-------|---------------|

## KÄUFE

### Wohnungen

|          |                   |                                              |            |            |
|----------|-------------------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Waadt    | Lausanne          | Avenue de Sévery 5-7 <sup>1</sup>            | 01.10.2021 | 6'400'000  |
| Waadt    | Bussigny          | Route de l'Industrie 11 <sup>1</sup>         | 01.10.2021 | 4'600'000  |
| Freiburg | Kerzers           | Oelegasse 72-74-74a <sup>1</sup>             | 01.11.2021 | 12'210'000 |
| Wallis   | Siders            | Maison Rouge 30-32 / Chantegrive 15-21       | 01.11.2021 | 10'300'000 |
| Waadt    | Signy             | Rue des Fontaines 9 <sup>1</sup>             | 01.11.2021 | 7'100'000  |
| Waadt    | L'Isle            | Route de l'Isle 11-13 <sup>1</sup>           | 01.12.2021 | 5'500'000  |
| Waadt    | Chavornay         | Route d'Yverdon 9-11 <sup>1</sup>            | 01.12.2021 | 6'750'000  |
| Waadt    | Villeneuve        | Chemin du Cabinet 3 <sup>1</sup>             | 01.12.2021 | 5'250'000  |
| Bern     | Bienne            | Wilhelm-Kutter-Weg 35-37 <sup>1</sup>        | 01.01.2022 | 9'400'000  |
| Wallis   | Fully             | Chemin de Provence 7-9 <sup>1</sup>          | 01.01.2022 | 16'500'000 |
| Wallis   | Monthey           | Avenue de France 45 <sup>1</sup>             | 01.02.2022 | 10'300'000 |
| Freiburg | Bulle             | Rue de Vevey 109                             | 01.03.2022 | 2'200'000  |
| Wallis   | Sitten            | Rue du Scex 49 <sup>1</sup>                  | 01.04.2022 | 19'890'000 |
| Waadt    | Crissier          | Chemin des Noutes 1-19 <sup>1</sup>          | 01.04.2022 | 57'000'000 |
| Waadt    | Lausanne          | Chemin Antoine-de-Chandieu 40                | 01.05.2022 | 5'400'000  |
| Wallis   | Fully             | Chemin du Midi 4                             | 11.05.2022 | 5'000'000  |
| Waadt    | Renens            | Rue de la Mèbre 8a <sup>1</sup>              | 15.06.2022 | 7'600'000  |
| Waadt    | Yvonand           | Grand Rue 11-13, Avenue du Temple 12         | 30.06.2022 | 6'300'000  |
| Freiburg | Romont            | Route du Pré de la Grange 22 <sup>1</sup>    | 30.06.2022 | 6'100'000  |
| Freiburg | Romont            | Route du Pré de la Grange 23-25 <sup>1</sup> | 30.06.2022 | 6'165'000  |
| Genf     | Genf              | Chemin Ella-Maillart 10                      | 15.08.2022 | 16'413'352 |
| Bern     | Brugg             | Friedhofweg 1 <sup>1</sup>                   | 09.09.2022 | 5'200'000  |
| Bern     | Berthoud/Burgdorf | Oberburgstrasse 112-118                      | 30.09.2022 | 10'100'000 |

### Kommerziell genutzte Liegenschaften

|          |                   |                                                           |            |            |
|----------|-------------------|-----------------------------------------------------------|------------|------------|
| Waadt    | Yverdon-les-Bains | Ruelle Vautier 5-8-10, Rue de Neuchâtel 8-10 <sup>1</sup> | 01.01.2022 | 15'490'000 |
| Waadt    | Renens            | Rue du Lac 22b-24                                         | 01.02.2022 | 10'000'000 |
| Freiburg | Freiburg          | Route du Jura 49 <sup>1</sup>                             | 15.04.2022 | 9'750'000  |
| Waadt    | Lausanne          | Rue de la Tour 8bis <sup>1</sup>                          | 09.09.2022 | 4'300'000  |

### Gemischte Bauten

|       |       |                     |            |           |
|-------|-------|---------------------|------------|-----------|
| Waadt | Pully | Avenue du Prieuré 6 | 30.06.2022 | 3'200'000 |
|-------|-------|---------------------|------------|-----------|

### Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

|          |                  |                     |            |            |
|----------|------------------|---------------------|------------|------------|
| Freiburg | La Tour-de-Trême | Impasse Verte 11    | 30.06.2022 | 1'930'500  |
| Waadt    | Crissier         | Route de Bussigny 2 | 29.09.2022 | 12'100'000 |

### Total Käufe

298'448'852

<sup>1</sup> Erwerb durch Sacheinlage. Der Bericht des ersten Schätzungsexperten wird systematisch von einem zweiten Schätzungsexperten des Fonds geprüft.

## VERKÄUFE

### Wohnbauten

|          |                   |                       |            |           |
|----------|-------------------|-----------------------|------------|-----------|
| Freiburg | Villars-sur-Glâne | Route de Moncor 17-19 | 03.01.2022 | 6'550'000 |
|----------|-------------------|-----------------------|------------|-----------|

### Total Verkäufe

6'550'000



# 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

Es wurden keine Anteile gekündigt.

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

|                                             | 30.09.2022 | 30.09.2021         |
|---------------------------------------------|------------|--------------------|
| Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen) | 3.48%      | 3.80%              |
| Fremdfinanzierungsquote                     | 26.85%     | 27.81%             |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)            | 70.44%     | 70.79%             |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)     | 0.58%      | 0.67%              |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV)      | 0.76%      | 0.92%              |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                   | 3.38%      | 4.52%              |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)    | 2.37%      | 3.31%              |
| Ausschüttungsrendite                        | 2.43%      | <sup>1</sup> 2.59% |
| Ausschüttungsquote                          | 89.52%     | 94.85%             |
| Agio/Disagio                                | 5.31%      | 6.81%              |
| Anlagerendite (auf den NIW)                 | 3.21%      | 4.52%              |

|                                                                  | 30.09.2022 | 30.09.2021 |
|------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Angepasste Kennzahlen                                            |            |            |
| Anlagerendite (nach Berücksichtigung der Käufe im Rechnungsjahr) | 3.69%      | 4.43%      |

## Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

|                           | 2022 <sup>2</sup> | 2022  | Kumuliert seit Auflegung des Fonds <sup>3</sup> | Rechnungsjahr vom 01.10.2021 bis 30.09.2022 |
|---------------------------|-------------------|-------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Cronos Immo Fund          | 0.57%             | 9.17% | 37.15%                                          | 4.39%                                       |
| SXI Real Estate® Funds TR | -17.69%           | 7.32% | 19.75%                                          | -16.08%                                     |

<sup>1</sup> korrigiert im Vergleich zu den im Jahresbericht zum 30.09.2021 ausgewiesenen 2.41% (ursprünglich auf die nach dem 30.09.2021 ausgeschüttete Dividende berechnet)

<sup>2</sup> vom 1. Januar bis 31. Oktober

<sup>3</sup> vom 20. September 2016 bis 31. Oktober 2022

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.

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.

# Anhang Fortsetzung

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 ökonometrisch 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- Satz<br>experte |                                                        | Nettodiskontierungssatz |            | Kapitalisierungssatz |            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|------------|----------------------|------------|
|                             |                                                        | 30.09.2022              | 30.09.2021 | 30.09.2022           | 30.09.2021 |
| CBRE                        | Durchschnittlicher gewichteter Nettodiskontierungssatz | 3.52%                   | 3.70%      | 3.04%                | 3.16%      |
|                             | Maximaler Nettodiskontierungssatz                      | 4.57%                   | 4.62%      | 4.06%                | 4.11%      |
|                             | Minimaler Nettodiskontierungssatz                      | 2.81%                   | 3.21%      | 2.30%                | 2.20%      |
| IAZI                        | Durchschnittlicher gewichteter Nettodiskontierungssatz | 3.65%                   | 3.61%      | 3.22%                | 3.18%      |
|                             | Maximaler Nettodiskontierungssatz                      | 3.92%                   | 3.75%      | 3.47%                | 3.31%      |
|                             | Minimaler Nettodiskontierungssatz                      | 3.37%                   | 3.37%      | 2.97%                | 2.97%      |
| JLL                         | Durchschnittlicher gewichteter Nettodiskontierungssatz | 3.76%                   | 3.44%      | 2.77%                | 2.94%      |
|                             | Maximaler Nettodiskontierungssatz                      | 4.60%                   | 3.85%      | 3.60%                | 3.35%      |
|                             | Minimaler Nettodiskontierungssatz                      | 3.35%                   | 3.10%      | 2.40%                | 2.60%      |

## 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 | 11.0             |
| Bauaufträge      | 4.7              |



# 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              | 5.00%<br>des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile | 2.30%                                               |
| Rücknahmekommission zugunsten des Fonds, der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz | 5.00%<br>des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile | Im Berichtsjahr wurden keine Anteile zurückgenommen |

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 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------|
| Verwaltungskommission der Fondsleitung (berechnet auf den Nettoinventarwert), die für die Leitung des Immobilienfonds, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Kommerzialisierung des Fonds verwendet wird                                              | 1.00% pro Jahr                             | 0.45% p.a.      |
| Kommission der Depotbank (berechnet auf den Nettoinventarwert)                                                                                                                                                                                                     | 0.05% pro Jahr                             | 0.05% p.a.      |
| Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Kauf, Verkauf oder Tausch von Grundstücken, sofern keine Drittperson damit beauftragt wurde (berechnet auf den Kauf- oder Verkaufspreis beziehungsweise auf den Wert des getauschten Grundstücks)                  | 3.00%                                      | 2.90%           |
| Kosten und Aufwendungen im Zusammenhang mit der Administration der verschiedenen Liegenschaften (berechnet auf den Betrag der jährlichen Bruttomietzinsträge)                                                                                                      | 6.00%                                      | 3.73%           |
| Kosten und Aufwendung für die Errichtung von Gebäuden (Machbarkeitsstudien, Bauherrenvertretung), berechnet auf den investierten Beträgen nach Zahlung der üblichen Honorare an Dritte und Beauftragte                                                             | 3.00%                                      | 3.00%           |
| Kosten und Aufwendungen für Gebäuderenovationen und -umbauten (Projektentwicklung, Bauleitung, Bauherrenvertretung) in Höhe der vom Schweizerischen Architektenverband (SIA) üblicherweise praktizierten Kommission, die auch die Vergütung von Dritten beinhaltet | 15.00%                                     | 15.00%          |
| Kommission der Depotbank für den von ihr im Zusammenhang mit der Auszahlung des Jahreserfolgs an die Anlegerinnen und Anleger erbrachten Arbeitsaufwand                                                                                                            | 0.50%<br>des ausgeschütteten Bruttobetrags | 0.50%           |

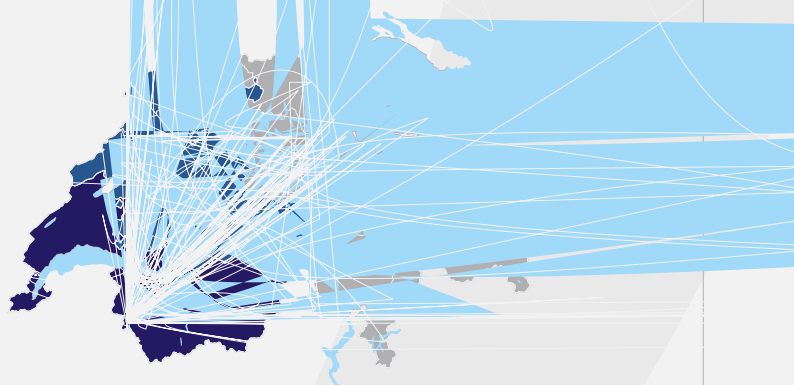
Zusätzlich können dem Fonds die in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten belastet werden.

# Immobilienportfolio

Rue des Communaux 31, Vevey (VD)



# Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands

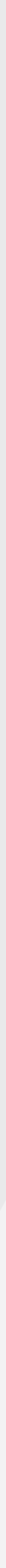


<sup>1</sup> Das Total der «Mietzinseinnahmen» (01.10.21 bis 30.09.22) berücksichtigt nicht die Einnahmen, die die verkaufte Liegenschaft in Villars-sur-Glâne betreffen. Die Differenz zwischen den Mietzinseinnahmen und den Mieterspiegeln erklärt sich durch die zahlreichen Akquisitionen, die während des Berichtsjahrs abgeschlossen wurden.



WAADT





## Inventar des Liegenchafts- tenbestands

### Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)<sup>1</sup>

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 22

ESG-Daten | Heizung

### LAUSANNE

Chemin de Maillefer 14 <sup>2</sup>



Wohnbau

926 m<sup>2</sup> (15 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 339'009

CHF 344'704

CHF 8'149'220

CHF 8'770'000

3.93% | 4.23%

1.97% | 5.99%

25 C 400 C Gas

### LAUSANNE

Chemin des Sauges 5



Wohnbau

1'080 m<sup>2</sup> (20 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 250'973

CHF 252'724

CHF 5'862'333

CHF 6'200'000

4.08% | 4.31%

0.44% | -%

31 C 489 D Gas

### LAUSANNE

Rue de la Tour 8bis



Gewerbe

0 m<sup>2</sup> (- Whg.) | 796 m<sup>2</sup>

CHF 12'833

CHF 216'000

CHF 4'458'338

CHF 4'383'000

4.93% | 4.84%

-% | -%

Öl

### LAUSANNE

Rue Saint-Roch 21



Wohnbau

1'400 m<sup>2</sup> (40 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 427'337

CHF 435'869

CHF 9'629'638

CHF 9'950'000

4.38% | 4.53%

0.57% | -%

44 D 533 D Öl

### MORGES

Chemin des Pétoleyres 7-9 -  
15-17



Wohnbau

2'470 m<sup>2</sup> (34 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 588'354

CHF 598'103

CHF 15'122'717

CHF 14'906'000

4.01% | 3.95%

1.14% | 4.54%

37 C 470 D Öl

### NYON

Chemin des Cottages 5-7



Wohnbau

1'768 m<sup>2</sup> (33 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 503'481

CHF 504'492

CHF 12'498'625

CHF 13'400'000

3.76% | 4.04%

0.05% | -%

42 D 527 D Öl

### PAUDEX

Route du Simplon 22



Gemischte Nutzung

500 m<sup>2</sup> (6 Whg.) | 199 m<sup>2</sup>

CHF 166'920

CHF 173'220

CHF 3'417'513

<sup>4</sup>CHF 4'170'000

4.15% | 5.07%

-% | -%

Öl

### PERROY

Chemin de Sus-Craux 15



Wohnbau

881 m<sup>2</sup> (14 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 256'518

CHF 262'068

CHF 6'233'554

CHF 6'366'000

4.12% | 4.20%

1.72% | 0.27%

31 C 506 D Gas

### PRÉVERENGES

Route de la Gracieuse 4-6 <sup>2</sup>



Wohnbau

488 m<sup>2</sup> (8 Whg.) | 82 m<sup>2</sup>

CHF 161'840

CHF 162'360

CHF 3'597'598

CHF 3'720'000

4.36% | 4.51%

0.26% | -%

13 B 384 C WP

### PULLY

Avenue du Prieuré 6



Gemischte Nutzung

323 m<sup>2</sup> (7 Whg.) | 85 m<sup>2</sup>

CHF 33'039

CHF 132'156

CHF 3'366'539

CHF 3'220'000

4.10% | 3.93%

-% | -%

Gas + Öl

### RENENS

Rue de l'Avenir 27



Wohnbau

1'459 m<sup>2</sup> (24 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 339'343

CHF 343'745

CHF 7'336'226

CHF 7'122'000

4.83% | 4.69%

1.14% | 3.75%

50 D 818 P Gas

### RENENS

Rue de la Mère 8a



Wohnbau

918 m<sup>2</sup> (14 Whg.) | 199 m<sup>2</sup>

CHF 80'025

CHF 275'760

CHF 7'817'242

CHF 7'600'000

3.63% | 3.53%

-% | -%

19 B 292 C Gas

### Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)<sup>1</sup>

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 22

ESG-Daten | Heizung



## Inventar des Liegenschafts- tenbestands

### Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)<sup>1</sup>

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 22

ESG-Daten | Heizung

### RENENS

Rue de la Source 5-7 ②



Wohnbau

3'553 m<sup>2</sup> (48 Whg.) | 172 m<sup>2</sup>

CHF 1'057'371

CHF 1'061'707

CHF 21'139'971

CHF 24'990'000

4.25% | 5.02%

0.58% | -%

9 A 368 C WP

### RENENS

Rue du Lac 22b-24



Gewerbe

115 m<sup>2</sup> (- Whg.) | 4'261 m<sup>2</sup>

CHF 383'912

CHF 593'028

CHF 10'718'404

CHF 10'010'000

5.92% | 5.53%

2.89% | 3.72%

15 B 247 B Gas

### RENENS

Rue du Midi 11



Gemischte Nutzung

685 m<sup>2</sup> (17 Whg.) | 392 m<sup>2</sup>

CHF 345'528

CHF 366'180

CHF 7'871'448

CHF 8'149'000

4.49% | 4.65%

4.45% | 6.87%

34 C 542 D Gas

### SIGNY

Rue des Fontaines 9



Wohnbau

936 m<sup>2</sup> (9 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 300'300

CHF 337'320

CHF 7'311'243

CHF 7'440'000

4.53% | 4.61%

2.80% | 1.67%

Gas

### VEVEY

Boulevard Paderewski 10



Wohnbau

966 m<sup>2</sup> (18 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 231'562

CHF 244'122

CHF 4'712'837

CHF 5'053'000

4.83% | 5.18%

3.84% | -%

35 C 441 D Öl

### VEVEY

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



Gemischte Nutzung

2'234 m<sup>2</sup> (32 Whg.) | 1'229 m<sup>2</sup>

CHF 1'246'035

CHF 1'262'040

CHF 34'403'706

CHF 33'090'000

3.81% | 3.67%

1.31% | 2.07%

25 C 412 C Gas

### VEVEY

Rue des Communaux 8



Wohnbau

1'327 m<sup>2</sup> (17 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 313'230

CHF 330'222

CHF 7'927'529

CHF 7'695'000

4.29% | 4.17%

4.09% | -%

Elektrisch

### VILLENEUVE

Chemin du Cabinet 3 ②



Wohnbau

972 m<sup>2</sup> (9 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 173'333

CHF 210'984

CHF 5'535'472

CHF 5'471'000

3.86% | 3.81%

1.72% | 2.28%

30 C 476 D Gas

### YENS

Grand-Rue 40-44



Wohnbau

886 m<sup>2</sup> (10 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 191'296

CHF 192'576

CHF 4'089'752

CHF 4'109'000

4.69% | 4.71%

0.66% | 0.50%

48 D 599 B Öl

### YVERDON-LES-BAINS

Rue de Chamblon 11



Wohnbau

1'875 m<sup>2</sup> (24 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 334'658

CHF 343'501

CHF 7'782'430

CHF 7'860'000

4.37% | 4.41%

1.47% | 2.73%

17 B 204 B Öl

### YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes 65-67 -  
69-71



Wohnbau

3'168 m<sup>2</sup> (46 Whg.) | 0 m<sup>2</sup>

CHF 644'698

CHF 662'768

CHF 15'659'395

CHF 15'499'000

4.28% | 4.23%

1.85% | 2.16%

33 C 528 D Gas

### YVERDON-LES-BAINS

Ruelle Vautier 5-8-10 -  
Neuchâtel 18-20



Gewerbe

0 m<sup>2</sup> (- Whg.) | 4'897 m<sup>2</sup>

CHF 547'585

CHF 795'798

CHF 16'096'571

CHF 15'260'000

5.21% | 4.94%

7.14% | 1.49%

Gas

### Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)<sup>1</sup>

Gestehungskosten (GK)

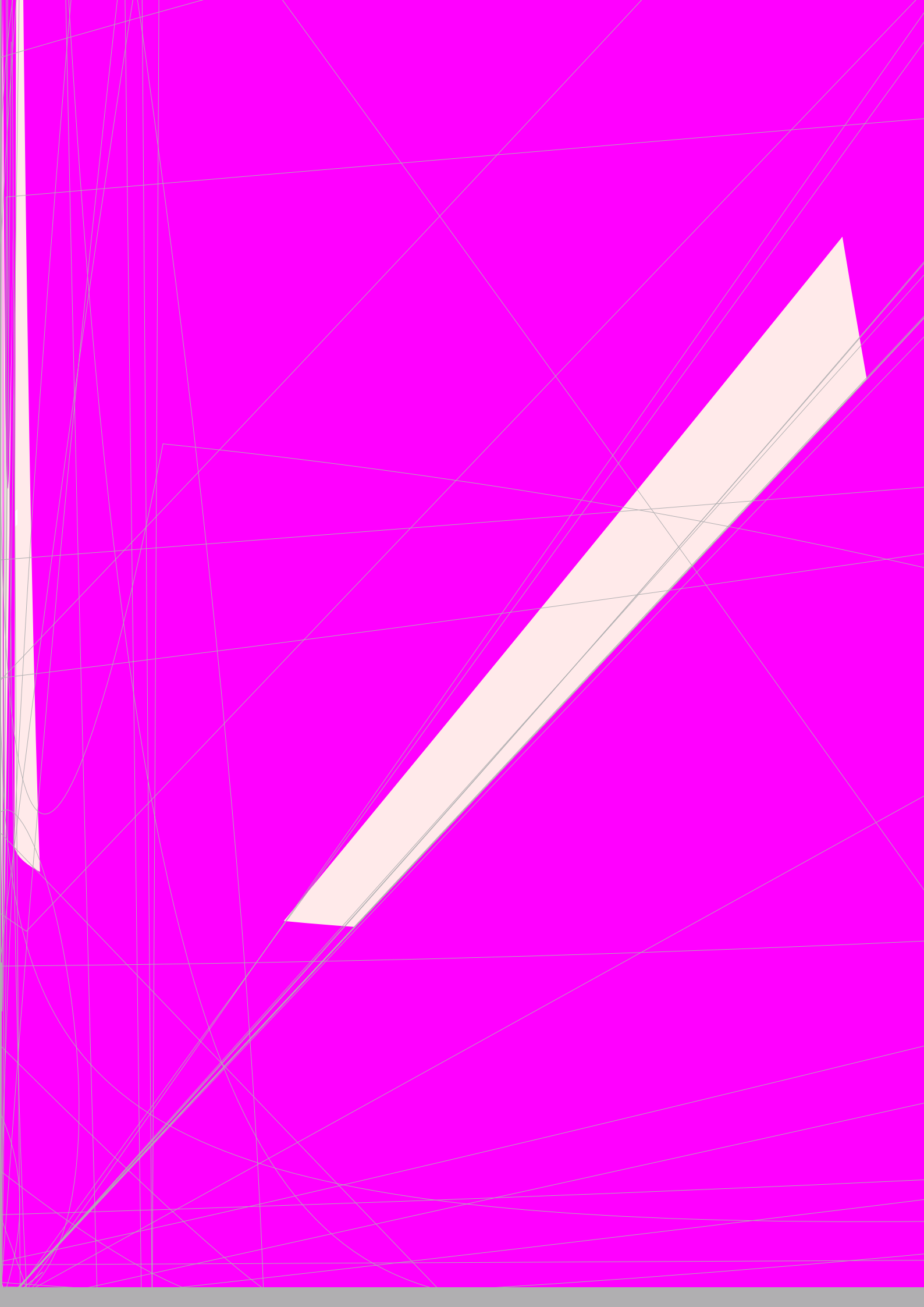
Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 22

ESG-Daten | Heizung

**WALLIS**





ROMONT  
Route du Pré de la Grange  
23-25



|                                            |
|--------------------------------------------|
| Nutzung                                    |
| Wohnungen   Gewerbe                        |
| Mietzinseinnahmen                          |
| Annualisierter Mietersp. (MS) <sup>1</sup> |
| Gestehungskosten (GK)                      |
| Verkehrswert (VW)                          |
| Verhältnis: MS/VW   MS/GK                  |
| Leerstand: Berichts j.   Sept. 22          |
| ESG-Daten   Heizung                        |

|                                                   |
|---------------------------------------------------|
| Wohnbau                                           |
| 1'410 m <sup>2</sup> (28 Whg.)   0 m <sup>2</sup> |
| CHF 68'578                                        |
| CHF 275'112                                       |
| CHF 6'443'439                                     |
| CHF 6'254'000                                     |
| 4.40%   4.27%                                     |
| 0.29%   0.44%                                     |
| 40 D 492 D Öl                                     |

BERN





## SOLOTHURN









# Rechtliche Hinweise

Chemin de Provence 7-9, Fully (VS)



## Rechtliche Hinweise

### ÖKOLOGISCHE DRUCKZERTIFIKATE

Forest Stewardship Council  
[www.ch.fsc.org/de-ch](http://www.ch.fsc.org/de-ch)



Swiss Label  
[www.swisslabel.ch/de](http://www.swisslabel.ch/de)



My Climate  
[www.myclimate.org/de](http://www.myclimate.org/de)



[myclimate.org/01-22-957542](http://myclimate.org/01-22-957542)

# Impressum und Haftungsausschluss

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Cronos Finance SA  
Chemin de la Damataire 28  
CH-1009 Pully  
+41 21 331 28 00  
[www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch)

### Bildnachweise

Sébastien Ruttimann  
[www.sr-prod.com](http://www.sr-prod.com)

CCHE Lausanne SA  
Lausanne

Jo Simoes  
Gland

Fabio Chironi Fcp Media Prod  
Pregny-Chambésy

A Carré Architecture et aménagement SA  
Lonay

### 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 Performancedaten 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 Anlageentscheidung 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  
IMMO FUND

Chemin de la Damataire 28  
CH-1009 Pully  
[www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch)

