

Jahresbericht

per 30.09.2024



ISIN CH0324608568
SIX-Ticker-Symbol: CIF

CRONOS
IMMOFUND

UCIAIRE
790 760

Einleitung



Impasse Verte 15, La Tour-de-Trême (Bulle/FR)

Inhaltsverzeichnis



Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)

Einleitung

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

Verwaltungsbericht 2023-2024

| | |
|--------------------|----|
| Verwaltungsbericht | 11 |
|--------------------|----|

Nachhaltigkeit

| | |
|------------------------|----|
| Nachhaltigkeitsbericht | 27 |
|------------------------|----|

Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen

| | |
|---|----|
| Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung | 39 |
| Angaben zu den drei vergangenen Geschäftsjahren | 39 |
| Vermögensrechnung | 40 |
| Erfolgsrechnung | 41 |
| Schuldenverzeichnis | 42 |
| Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr | 44 |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 44 |
| Liste der Käufe und Verkäufe | 45 |
| Anhang | 46 |

Immobilienportfolio

| | |
|--|----|
| Zusammensetzung der Liegenschaftenbestands | 51 |
| Inventar der Liegenschaften | 52 |

Rechtliche Hinweise

| | |
|----------------------------------|----|
| Impressum und Haftungsausschluss | 65 |
|----------------------------------|----|



Organisation

ORGANIGRAMM

Fondsleitung

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Verwaltungsrat von Cronos Finance SA

Barbara PROGIN, *Präsidentin*

Géraldine BADEL POITRAS, *Vizepräsidentin*

Pascal ROUX, *Verwaltungsratsdelegierter*

Richard POCHON, *Verwaltungsratsmitglied*

Benjamin DEVAUX, *Verwaltungsratsmitglied*

Geschäftsleitung von Cronos Finance SA

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *Direktor*

Philippe BONZON, *Direktor*

Serge PICHARD, *Direktor*

Christophe ZUCHUAT, *Direktor*
Bis zum 30.11.2023

Olivier JUILLARD, *Direktor*
Ab dem 01.12.2023

Claudio MÜLLER, *Direktor*

Bereichsleiter – Cronos Immo Fund

Pascal ROUX, *CEO*

Hervé MÜTZENBERG, *Direktor*
Fondsmanagement

Olivier JUILLARD, *Direktor*
Asset Management
Ab dem 01.12.2023

Claudio MÜLLER, *Direktor*
Fondsleitung

Claude GINDROZ, *Vizedirektor*
Immobilienanalysen und Finanzierungen

Florian DÉFAGO, *Vizedirektor*
Bau, Renovationen und Entwicklung
Ab dem 01.10.2023

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genf

MANDATSTRÄGER

Schätzungsexpertinnen und -experten

IAZI, Informations- und Ausbildungs-
zentrum für Immobilien AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

Roxane MONTAGNER

Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:

Olivia SIGER

Stephan ALLEMANN

CBRE (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:

Laurence CORMINBOEUF

Sönke THIEDEMANN

Liegenschaftsverwaltung

Bernard Nicod SA, Lausanne

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genf

Consenta Bewirtschaftungen AG,

Gerlafingen

Bis zum 31.03.2024

De Rham SA, Lausanne

DBS Holding SA, Carouge

Gendre & Emonet, Gérance immobilière SA,

Montreux

Bis zum 30.06.2024

Gérances Foncières SA, Freiburg

GRIBI Bewirtschaftung AG, Basel

Ab dem 01.01.2024

Publiaz Immobilier SA, Renens

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuenburg

Rytz & Cie SA, Nyon (Teil der Société Privée

de Gérance SA)

Ab dem 01.04.2024

RS Servim Sàrl, Lausanne

Bis zum 31.03.2024

Société Privée de Gérance SA, Genf

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

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 33 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1.1 Milliarden CHF.



Chemin Ella-Maillart 10, Genf (GE)

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 2024 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.



Das verwaltete Vermögen erreicht die Schwelle von 1 Milliarde
Mitarbeitende von Cronos Finance SA, Pully (VD)



«Das verwaltete Vermögen des Cronos Immo Fund hat 2024 die Schwelle von 1 Milliarde Franken überschritten. Diese Leistung zeugt von der Professionalität unseres Teams und vom Vertrauen unserer Anleger und Partner. Ihnen allen ein herzliches Dankeschön!»

PASCAL ROUX
CEO Cronos Finance SA

Mitteilung des CEO

EINE FRAGE VON MILLIARDEN...

2024 ist die Inflation erfreulicherweise zurückgegangen. Andere Zahlen setzten hingegen zum Höhenflug an. Wenn wir früher in Millionen dachten so ist heute die Rede von mehrfachen Milliardenbeträgen.

Auf den Finanzmärkten jagte 2024 ein Rekord den anderen. Der Börsenwert von Novo Nordisk – dem Unternehmen mit der grössten Marktkapitalisierung in Europa (480 Milliarden US-Dollar) – legte ganz markant zu, doch seine Börsenperformance stand in keinem Vergleich zu jener der amerikanischen Tech-Riesen: Apple, Nvidia und Microsoft überschritten die 3000-Milliarden-Dollar-Marke.

Derweil nahm die Staatsverschuldung vieler Länder beängstigende Ausmasse an und inzwischen stehen manche Länder vor Schuldenbergen in Billionenhöhe: 35'000 Milliarden Dollar in den USA und 3000 Milliarden Euro in Frankreich gegenüber 2000 Milliarden vor zehn Jahren. Natürlich geht damit auch eine höhere Zinslast einher.

Bedauerlicherweise haben auch die geopolitischen Spannungen 2024 stark zugenommen, so in Osteuropa, im Nahen Osten, im Chinesischen Meer und in Afrika. Dies führte zu einer explosionsartigen Ausweitung der Rüstungsausgaben: 900 Milliarden in den USA, 300 Milliarden in China und voraussichtlich 100 Milliarden in Deutschland, das einen Rückstand aufzuholen hat.

In diesem Umfeld wird der Schweizerfranken vermehrt als Fluchtwährung eingesetzt und hat vor allem gegenüber dem Euro stark aufgewertet. Daher wäre es nicht erstaunlich, wenn sich die Bilanzsumme der Schweizerischen Nationalbank (derzeit 830 Milliarden CHF) erneut ausweiten würde.

Auch der Cronos Immo Fund hat 2024 einen neuen Rekord in seiner Geschichte verzeichnet: Genau acht Jahre nach seiner Auflegung überschritt das Immobilienvermögen nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung von Anfang Jahr die 1-Milliarde-Franken-Schwelle! Diese beachtliche Leistung hätten wir ohne das Vertrauen und die Treue unserer Geschäftspartner und Anleger/innen nicht erbringen können. Ganz herzlichen Dank!

Ausblick für 2025

Nach zwei herausfordernden Jahren für den Schweizer Immobilienmarkt hat sich die Lage wieder etwas gebessert. Die Inflation und die Zinsen tendieren deutlich abwärts und befinden sich nun wieder auf einem für unseren Sektor freundlichen Niveau. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen und es ist sogar möglich, dass die Zinsen wieder negativ werden. Hinzu kommen ein positiver Wanderungssaldo (der höchste, den die Schweiz je verzeichnet hat), eine Verlangsamung bei den Neubauten und folglich eine Verringerung der Leerstandsziffer. 2025 dürfte der Wert der Immobilien steigen und der Appetit für indirekte Immobilienanlagen zunehmen.

Bei Cronos Finance SA setzen wir daher weiterhin auf die Werte, die uns bisher zum Erfolg verholfen haben und passen unsere Anlagestrategie laufend an neue Entwicklungen an, vor allem an die Anforderungen in puncto Nachhaltigkeit.

Ich möchte mich an dieser Stelle bei unseren Partnern, Anlegerinnen und Anlegern sowie bei den Mitarbeitenden der Cronos Finance SA ganz herzlich bedanken. Wir werden auch 2025 unser Bestes geben, um die Interessen unserer Anteilhaberinnen und Anteilhaber mit der gebührenden Vorsicht zu wahren.

Pascal Roux
CEO, Cronos Finance SA



«Der Fonds hat eine kritische Grösse erreicht, die es uns ermöglicht, seinen Liegenschaftenbestand noch professioneller zu verwalten. Dazu haben wir zwei weitere hochqualifizierte Spezialisten für die Bereiche Bau und Asset Management eingestellt.»

HERVÉ MÜTZENBERG
Fondsmanager Cronos Immo Fund

Der Fonds in Kürze

Das Gesamtvermögen des Cronos Immo Fund hat im Berichtsjahr die Schwelle von 1 Milliarde Franken überschritten. Diesen wichtigen Meilenstein seines Wachstums erreichte der Fonds pünktlich zum achten Jahrestag seit Auflegung. Ein Blick auf die Ergebnisse zeigt, dass das Berichtsjahr als Jahr der Wende eingestuft werden kann. Der Inflationsdruck liess rasch nach und führte zu einer allmählichen Lockerung der Zinssätze ab März 2024. Ab der zweiten Jahreshälfte begannen die infolge der Erhöhung des hypothekarischen Referenzzinssatzes gestiegenen Mieten und die geringeren Fremdfinanzierungskosten nach und nach ihre Wirkung zu zeigen. Die positiven Effekte dieser Faktoren werden sich im kommenden Geschäftsjahr noch stärker bemerkbar machen.

CHF 1'039'730'945

Gesamtvermögen des Fonds

93

Anzahl Liegenschaften

2339

Anzahl Wohnungen

18'728 m²

Geschäftsflächen

6*

Anzahl angefangene Bauten

* darunter 3 Terminkäufe



* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert



* Gemäss Mieterspiegel vom September 2024



Route de Suisse 145-147, Versoix (GE)

CHF 2.90

Dividende des Berichtsjahres

69.91%

EBIT-Marge

0.57%

TER REF (GAV)

192'351

Anzahl der im Berichtsjahr
gegen Sacheinlagen
ausgegebenen Anteile
(Swaps)

31.2%

Anteil der im Berichtsjahr
gegen Sacheinlagen
ausgegebenen neuen
Anteile (Swaps)

1.88%

Leerstandsquote im
Berichtsjahr 2023–2024

Verwaltungsbericht

2023-2024



Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4, Freiburg (FR)

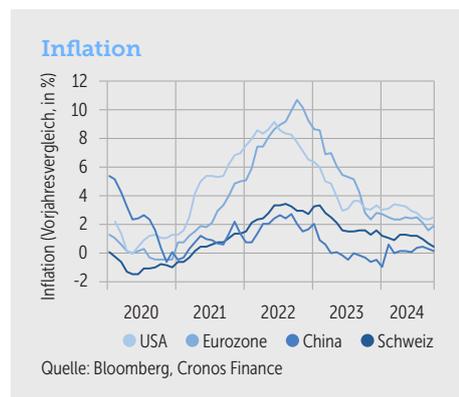
Verwaltungsbericht

MAKROÖKONOMISCHES UMFELD (PER ENDE OKTOBER 2024)

Rückgang der Inflation und mithin der Zinssätze

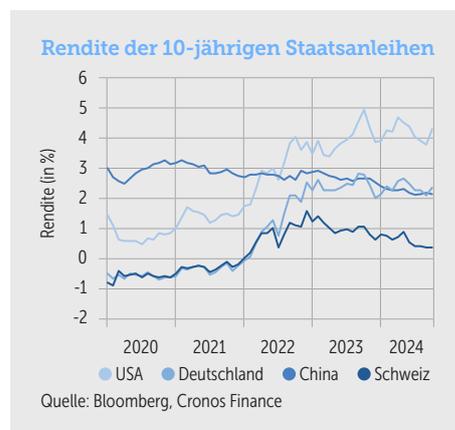
Nach Rekordwerten mit Spitzen bei 9.1% in den USA im Juni 2022 und 10.6% in Europa im Oktober 2022 ging die Inflation erheblich zurück und lag im Oktober 2024 bei rund 2.6% bzw. 2%. In den USA war dieser Rückgang grösstenteils das Ergebnis der Zinserhöhungen, die die Federal Reserve (Fed) in den Jahren 2022 und 2023 vorgenommen hat. Dadurch kletterten die Zinssätze auf ein Niveau zwischen 5.25% bis 5.5%, das sie seit 23 Jahren nicht mehr erreicht hatten.

Auch in der Schweiz schwächte sich die Inflation, die im August 2022 bis auf 3.5% geklettert war, im Berichtsjahr ab und ging von 1.7% im Dezember 2023 auf 0.6% im Oktober 2024 zurück.



Im Zuge der Verbesserung an der Inflationsfront begannen die Zentralbanken in den letzten Monaten die Leitzinsen zu senken und verfolgen nun einen vorsichtigen geldpolitischen Kurs zwischen Wachstumsförderung und Inflationskontrolle. Mitte März führte die Schweizerische Nationalbank (SNB) überraschend den Zinssenkungsreigen an, um das Wirtschaftswachstum anzukur-

beln, ihre Währungspolitik zu steuern und die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz aufrechtzuerhalten. Mit zwei weiteren Zinsschnitten im Juni und September brachte sie den Leitzins schliesslich auf 1%. Ende Oktober lagen die Renditen der 10-jährigen Eidgenossen bei rund 0.34% und damit deutlich unter den Renditen der 10-jährigen deutschen Bundesanleihen (2.4%) und der 10-jährigen amerikanischen T-Bonds (4.2%).



Nach der SNB senkte auch die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Leitzins. Angesichts der wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten und der rückläufigen Inflation versuchte die EZB, die Nachfrage und die Investitionen zu stimulieren. Sie senkte ihren Leitzins (Zinssatz für die Einlagefazilität) von 4% zu Beginn des Jahres auf 3.25% Ende Oktober (in drei Schritten von je 25 Basispunkten). Im September folgte schliesslich auch die amerikanische Notenbank Fed mit einer Zinssenkung um 50 Basispunkte. Damit brachten die Notenbankgouverneure ihr Vertrauen zum Ausdruck, dass die Inflation dauerhaft auf ein Niveau von 2% zurückkehren werde. Sie sind der Ansicht, dass die Chancen, ihre Beschäftigungs- und Inflationsziele zu erreichen, nun gut stehen.

0.6%

Inflationsrate der Schweiz ist im Vergleich zu Europa und den USA niedrig (Oktober 2024)



Verwaltungsbericht 2023-2024

Finanzmärkte

Die Leitzinssenkungen der Zentralbanken stützten die Märkte 2024

Weltweites Rezessionsrisiko

Der US-Arbeitsmarkt zeigte im dritten Quartal einige Anzeichen einer Verlangsamung: es wurden weniger Arbeitsplätze geschaffen, die Arbeitslosenquote stieg und die Zahl der offenen Stellen nahm ab. Angesichts dieser Lage befürchten einige Investoren trotz der beschwichtigenden Worte von Fed-Chef Jerome Powell eine Zunahme der Rezessionsgefahr. Diese Ungewissheit wird durch die angespannte Lage der Konsumenten weiter verschärft. Immer zahlreicher sind die Kreditkarteninhaber, die ihre Schulden nicht mehr oder nur mit Verspätung begleichen können.

Auch in Europa ist das Risiko einer Kontraktion trotz der optimistischen Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) gross. Die Eurozone entging zwar Anfang 2024 ganz knapp einer Rezession, doch die Indikatoren stehen auf Rot: Das Lohnwachstum hat sich verlangsamt, die Zahl der offenen Stellen ist gesunken, die Zahl der Insolvenzen steigt, die Automobilindustrie ist auf einem Tiefpunkt angelangt und sowohl die Binnen- als auch die Exportnachfrage ist rückläufig.

Auch die Verfassung der chinesischen Wirtschaft belastet das internationale Gleichgewicht. Die asiatische Grossmacht steckt in einer Immobilien- und Schuldenkrise

(Verhältnis nichtfinanzielle Schulden/BIP: 300%!), die mit einem sinkenden Konsum und vor allem mit einer beispiellosen Alterung der Bevölkerung einhergeht.

Diese Verlangsamung des Weltwirtschaftswachstums spricht für weitere Zinssenkungen, insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmenden Staatsverschuldung und trotz des Inflationsdrucks, den das politische Programm von Donald Trump in den USA auslöst. In der Tat ist das Problem der Staatsschulden gravierender denn je. Die Schuldzinsen der USA für die Fiskalperiode 2024 überschreiten die Rekordmarke von 1000 Milliarden US-Dollar. Bei diesem Tempo könnten die Ausgaben für Schuldenzinsen bis Ende 2024 oder Anfang 2025 die Ausgaben für die Sozialversicherung übersteigen und wären dann der grösste Posten der öffentlichen Ausgaben in den USA.

In Europa ist die Staatsverschuldung im Verhältnis zum BIP zwar im Durchschnitt immer noch niedriger als in den USA (ca. 88% gegenüber 122%), doch weisen einige Länder innerhalb der Eurozone höhere Schuldenquoten auf. Griechenland hat mit einer Schuldenquote von 160% die mit Abstand höchste Schuldenquote in der Europäischen Union, gefolgt von Italien (137%) und Frankreich (110%). Die Lage dürfte sich weiter verschlechtern.

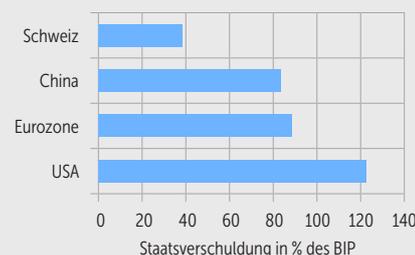
Reales BIP-Wachstum



*Prognosen | Quelle: FMI, Cronos Finance

Schulden-BIP-Verhältnis

Im Dezember 2023 veröffentlichte Daten



Quelle: TradingEconomics, Cronos Finance

Staatsverschuldung der USA



Quelle: Bloomberg, Cronos Finance

Auswirkungen auf die Finanzmärkte

2024 wurden die Märkte weitgehend durch die Zinssenkungen gestützt, deren Wirkung aber vor allem am Aktienmarkt durch den Hype um die künstliche Intelligenz noch zusätzlich verstärkt wurde. Von Januar bis Ende Oktober 2024 legte der MSCI World Index 15.1% zu, der S&P 500 19.6% und der Euro Stoxx 6.7%. Auch die Obligationen profitierten von den niedrigeren Zinsen (der Swiss Bond Index legte 4.02% zu), während der Goldpreis um 33% anstieg, was den Status des Goldes als Fluchtwährung bestätigte. Der Schweizer Index für börsennotierte Immobilienfonds (SWIIT) legte seit Jahresbeginn trotz der verschiedenen Kapitalerhöhungen und deren Verwässerungseffekt 12.4% zu.

Die Zinsen dürften weiter sinken, womöglich sogar noch schneller und stärker, vor allem wenn die zunehmende Berücksichtigung der US-Schulden die Geldpolitik beeinflusst. Der Markt geht derzeit davon aus, dass die Zinsen in den USA bis 2025 um fast 150 Basispunkte gesenkt werden. Wenn das Zinsgefälle zwischen der Schweiz und dem Rest der Welt bestehen bleibt, rechnen wir mit einer potenziellen Rückkehr zu Null- oder sogar Negativzinsen, was dem Immobilienmarkt starken Auftrieb verleihen könnte.

IMMOBILIENMARKT

Auf dem Immobilienmarkt ist die Lage seit einigen Monaten im Bereich der Mietobjekte stark angespannt und die Wohnungsknappheit breitet sich tendenziell auf das ganze Land aus (gemäss IAZI¹ herrscht inzwischen in 21 Kantonen Wohnungsnot). Am 1. Juni 2024 lag die schweizweite Leerstandsnummer auf dem historischen Tiefstand von 1.08%.

Der Wohnungsmangel hat drei Ursachen:

- **Bevölkerungswachstum**

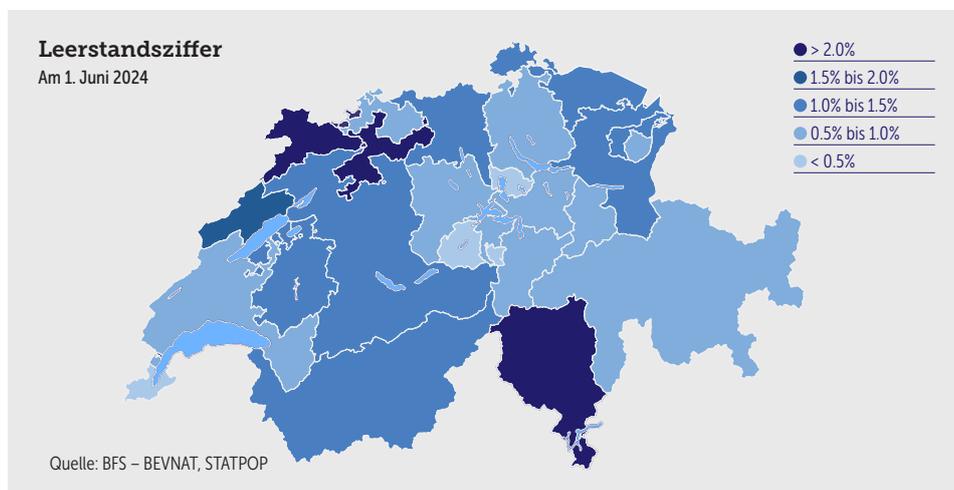
Laut BFS war der internationale Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zuwanderung und Auswanderung) der Schweiz 2023 so hoch wie noch nie. Er stieg von 68'800 im Jahr 2022 auf 139'100 im Jahr 2023 (+102.3%). Unter Einbezug des natürlichen Bevölkerungswachstums (Differenz zwischen Geburten und Todesfällen) wuchs die Schweizer Bevölkerung um 146'873 Einwohner bzw. 1.67%. Die starke Zuwanderung setzte sich in der ersten Jahreshälfte 2024 fort, allerdings in etwas langsamem Rhythmus als der 2023 verzeichnete Rekord.

- **Unzureichendes Angebot an Neuwohnungen**

Im letzten Jahr wurden nur für 35'000 Neuwohnungen Baubewilligungen erteilt. Gemäss einer Studie von UBS ist das die niedrigste Zahl an Baubewilligungen der letzten 20 Jahre. Dieser Rückgang erklärt sich durch die Verknappung von Bauland im Rahmen der Raumordnungspolitik, die immer zahlreicheren Einsprachen, die die Fristen für die Erteilung von Baubewilligungen erheblich verlängern, und die immer strengeren regulatorischen Auflagen in Bezug auf die Baustandards, die zu einem starken Kostenanstieg führen. Gleichzeitig verschärfte die Banken ihre Finanzierungsbedingungen, was zusammen mit dem Anstieg der Zinssätze in den Jahren 2022 und 2023 so manchen Bauunternehmer, der sein Projekt beginnen wollte, zurückhielt, ebenso wie potenzielle Käufer von Wohnungen oder Einfamilienhäusern, die sich dafür entschieden, ihre Investition aufzuschieben.

1.08%

Leerstandsnummer in der Schweiz am 1. Juni 2024. Die Leerstandsnummer hat sich innert Jahresfrist um 0.07 Prozentpunkte verringert



¹IAZI: Informations- und Ausbildungszentrum

Verwaltungsbericht 2023-2024

Voraussicht

Der Investitionsausschuss versucht, den Bevölkerungsströmen zuvorzukommen, indem er die Vermögensallokation in wachstumsstarken Kantonen erhöht

Finanzkraft für den Immobilienkauf

Laut einer anderen UBS-Studie ist der Anteil der Haushalte, die es sich leisten können, das mittlere Immobilienobjekt (d. h. zu einem Preis in der Mitte der gesamten Preisspanne) zu erwerben, in den letzten 20 Jahren von 60% auf 15% gesunken. Dadurch spannt sich die Lage auf dem Mietmarkt unweigerlich weiter an. Um ein solches Objekt erwerben zu können, muss ein Haushalt derzeit ein jährliches Bruttoeinkommen von mindestens 150'000 CHF nachweisen – deutlich mehr als das durchschnittliche Bruttoeinkommen der Haushalte, das bei etwa 115'000 CHF liegt. Infolge der laufenden Senkung der Zinssätze verbessert sich die Situation zwar etwas, doch die Kriterien für die Vergabe von Hypothekarkrediten ändern sich dadurch nicht.

Als logische Konsequenz all dessen sind nicht mehr nur die städtischen Zentren von der Wohnungsknappheit betroffen, sondern auch die Randgebiete. Vor allem die Gemeinden in den umliegenden Agglomerationen gewinnen dadurch an Attraktivität. Tatsächlich stellt die Entfernung zum Arbeitsplatz seit der Verbreitung von Telearbeit in einigen Branchen keinen so grossen Nachteil mehr dar. Mehr Menschen entscheiden sich dafür, die erschwingeren Bedingungen in den Randgebieten zu nutzen, und so kommt es zu einem Aufholprozess dieser Regionen in Bezug auf das Mietniveau und die Verringerung der Leerstandsnummer.

Es besteht kein Zweifel daran, dass Immobilieninvestoren verstärkt auf diese dynamischen und weniger regulierten Regionen setzen werden.

In der Westschweiz zum Beispiel verzeichnete der Kanton Wallis 2023 das stärkste Bevölkerungswachstum mit einem Anstieg von 2.4% bzw. 8562 neuen Einwohnern. Der Kanton profitierte insbesondere von der interkantonalen Zuwanderung; 1292 Personen zogen aus anderen Kantonen ins Wallis. Es ist anzunehmen, dass die attraktiveren Immobilienpreise (sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum) viele Berufstätige und Rentner dazu veranlassen, sich im Wallis niederzulassen, um darüber hinaus auch von der angenehmen natürlichen Umgebung zu profitieren.

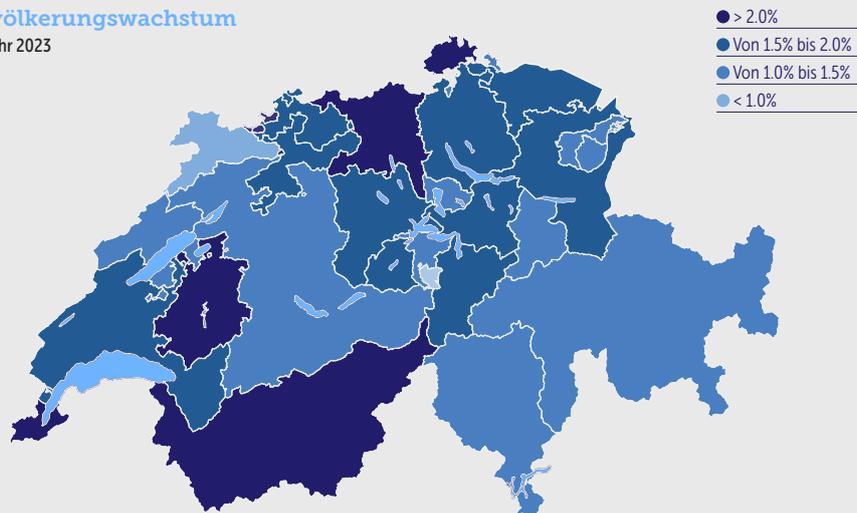
Auch der Kanton Freiburg verzeichnete einen Bevölkerungszuwachs von 2.1%, was 7072 neuen Einwohnern entspricht. Auch hier war die interkantonale Migration mit 1773 Zuwanderern aus anderen Kantonen stark. Die steigenden Immobilienpreise in der Genferseeregion veranlassen immer mehr Menschen, in die Nähe von Freiburg zu ziehen, wobei natürlich auch die enorme wirtschaftliche Dynamik des Bezirks Greyerz nicht zu unterschätzen ist.

Unserem Investitionsausschuss ist es gelungen, diesen jüngsten Migrationsströmen vorzugreifen. Wir erhöhten unsere Asset Allocation in Freiburg im Laufe des Jahres um etwa 3% und begannen ein Bauprojekt für 68 Wohnungen in Monthey, dem Hauptort des Unterwallis unweit der Genferseeregion.

Diese allgemeine Wohnungsknappheit lässt befürchten, dass bald vermehrt verbindliche Regelungen zur Kontrolle der Mieten und/oder Vorkaufsrechte zugunsten öffentlicher Körperschaften eingeführt

Bevölkerungswachstum

Im Jahr 2023



Quelle: IAZI

werden, wie man sie bereits in den Kantonen Genf und Waadt und seit kurzem auch in Basel-Stadt kennt. Solche Gesetzgebungen mit einem auf den ersten Blick lobenswerten Ziel verlangsamen unserer Meinung nach nur den Bau neuer Wohnungen und behindern vor allem die notwendige energetische Sanierung des bestehenden Wohnungsbestands. Weil diese Projekte für die Eigentümer wenig oder gar nicht rentabel sind, können die Ziele für einen klimaneutralen Gebäudebestand in der Schweiz niemals im gewünschten Zeitraum erreicht werden.

Ein weiteres interessantes Phänomen, das es zu beachten gilt, ist die zunehmende Alterung der Schweizer Bevölkerung. Laut BFS-Statistik stieg der Seniorenanteil (65 oder älter) von 1'691'600 im Jahr 2022 auf 1'730'300 im Jahr 2023 (+2.3% gegenüber +1.8% im Vorjahr). 2023 zählte die Schweiz 503'600 80-jährige oder ältere Personen gegenüber 485'600 im Jahr 2022 (+3.7%). In dieser alternden Bevölkerung waren 2023 rund eine von fünf Personen über 64 Jahre alt.

Der Cronos Immo Fund hat diesen Trend, an dem sich in nächster Zukunft wohl kaum etwas ändern wird, bereits in seine Strategie einbezogen und in zwei neue Projekte investiert, die seniorengerechten Wohnraum mit Betreuung anbieten. Eines davon liegt in Crissier, das andere in Freiburg. Damit kann der Fonds bis 2026-2027 mehr als 113 auf dieses Altersegment abgestimmte Wohnungen bereitstellen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes mit sinkenden Zinssätzen, einem moderaten, aber stabilen Wirtschaftswachstum, einer weiterhin starken

Zuwanderung und einem unzureichenden Wohnungsangebot, das eine sehr niedrige Leerstandsquote zur Folge hat, weiterhin günstig sind. Die Mieten werden aufgrund des knappen Angebots weiter steigen, auch wenn mit einer baldigen Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes zu rechnen ist. Die Herausforderungen liegen in der Verbesserung der Rahmenbedingungen, um die Bautätigkeit anzukurbeln und für den Wohnungsmarkt kontraproduktive Regulierungsmassnahmen zu verhindern.

ANLAGESTRATEGIE

Ziele: Nachhaltigkeit, Schutz und Beständigkeit

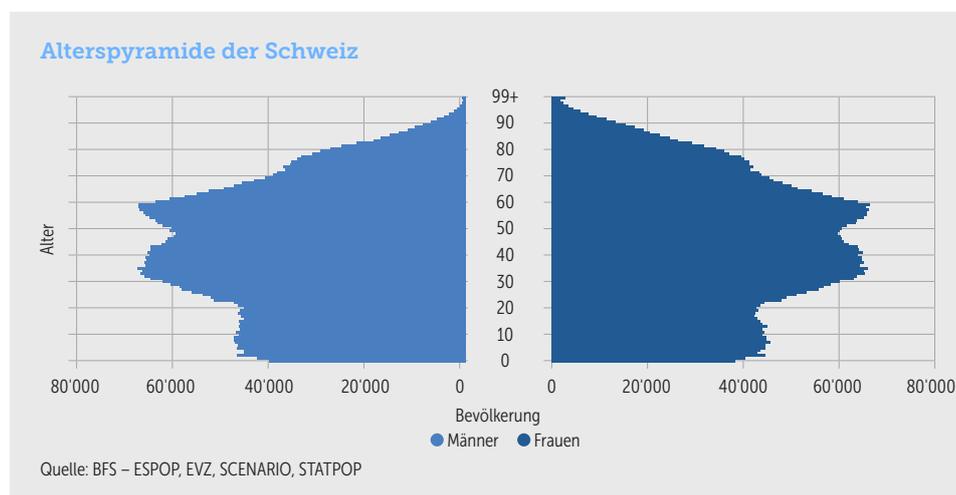
Der Cronos Immo Fund investiert hauptsächlich in bereits bestehende oder noch zu bauende Wohnliegenschaften in städtischen Gebieten. Diese strategische Ausrichtung, die auf einen Mindestanteil von 80% Wohnimmobilien am Gesamtvermögen abzielt, erklärt sich durch den defensiven Charakter der Wohnimmobilien, die von wirtschaftlichen Schwankungen kaum betroffen sind. Diese Immobilien werden im Direktbesitz gehalten und bieten entweder eine langfristige regelmässige Rendite (Core) oder ein Wertsteigerungspotenzial (Value-Added). Die strategischen Anlage- und Verwaltungsziele umfassen die Berücksichtigung von ESG-Faktoren (Umwelt, Soziales und Governance), den langfristigen Schutz des Vermögens und die Beständigkeit der vom Fonds erwirtschafteten Dividenden.

Strategische geografische Allokation

Ein zweites wichtiges Auswahlkriterium ist die Qualität des Standorts der Immobilien. Der Schwerpunkt liegt in der Genferseeregion, die für ihre dynamische Entwicklung bekannt ist. Mehr als 60% des investierten Fondsvermögens ist daher in den Kantonen Waadt und Genf angelegt. Doch auch in

113

Bis 2026-2027 wird der Cronos Immo Fund mehr als 100 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen anbieten.





Chemin des Noutes 1-19, Crissier (VD)

anderen Regionen der Schweiz, beispielsweise in den Kantonen Freiburg und Wallis wächst die Bevölkerung stark und wird dies auch in Zukunft tun, ein Trend, dem der Fondsverwalter vorzugreifen versucht. 2023 wurde beschlossen, den Radius über Bern hinaus, wo der Fonds bereits Immobilien besitzt, auf weitere Kantone in der Deutschschweiz auszuweiten. Allerdings bleibt der Anteil solcher Anlagen auf 10% des Immobilienportfolios begrenzt.

Diversifizierung der Anlagen: soziale und geschäftliche Perspektiven

Der Fondsverwalter strebt ausserdem eine Diversifizierung der Anlagen in verschiedenen Nischen mit hohem Wertschöpfungspotenzial an. Zu diesem Zweck sucht er für betreutes Wohnen älterer Menschen und/oder Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignete Wohnungen und Wohnungen für Studierende. Wenn sich die Gelegenheit bietet, erwirbt er auch Gewerbebauten die als Wohnraum umgenutzt werden können oder an besonders guten Standorten liegen, die an hochkarätige Mietende vermietet sind, vorausgesetzt, die Rendite bietet eine ausreichend attraktive Risikoprämie.

Verjüngung des Liegenschaftsbestands: Bau und Renovation

Der Cronos Immo Fund investiert regelmässig in Neubauprojekte, deren ökologische und soziale Merkmale höchsten Standards entsprechen und die an sich stark entwickelnden Standorten liegen. Darüber hinaus wird ein Plan zur Sanierung alter Gebäude umgesetzt, um die

CO₂-Emissionen des Liegenschaftsbestands zu reduzieren. Auch die Installation von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dächern ist Gegenstand einer strategischen Partnerschaft. Die vom Bund vorgegebenen zeitlichen Ziele zur Senkung der CO₂-Emissionen stellen die Richtschnur für das Fondsmanagement in diesem Bereich dar.

VERMÖGENSRECHNUNG

Das Gesamtvermögen des Fonds verzeichnete im Berichtsjahr erneut ein starkes Wachstum. Es stieg innert Jahresfrist um 14.7% auf 1039.7 Millionen CHF. Im Rahmen von 5 Transaktionen mit privaten Eigentümern erwarb der Fonds Objekte in Form von Sacheinlagen (Swaps) im Wert von 41.17 Millionen CHF für 192'351 neu ausgegebene Anteile. Solche Transaktionen, die ausserhalb des Marktes abgewickelt werden, ermöglichen es dem Fonds, Objekte zu attraktiven Bedingungen zu erwerben – und dies zur Zufriedenheit beider Parteien, da die Verkäufer einen Teil ihres Kapitals sofort in eine vergleichbare Anlagekategorie reinvestieren, ihre Steuern optimieren, ihre zukünftigen Erbschaftsangelegenheiten vereinfachen und sich gleichzeitig den Aufwand der Liegenschaftsverwaltung ersparen.

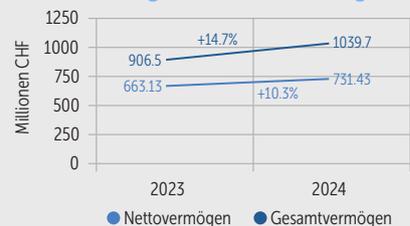
In Bezug auf seine hypothekarischen Verbindlichkeiten weist der Fonds beim Abschluss des Berichtsjahres folgende Eigenschaften auf:

- eine Fremdfinanzierungsquote von 29.32%
- Hypothekarschulden in Höhe von insgesamt 297.85 Millionen CHF
- einen gewichteten durchschnittlichen Hypothekarzinsatz von 1.65%
- 33.1% entfallen auf kurzfristige Hypothekendarlehen (< 1 Jahr)

423'962

Anzahl der anlässlich der Kapitalerhöhung vom 11. März 2024 ausgegebenen Anteile

Entwicklung des Fondsvermögens



Der Fonds führte im Berichtsjahr eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch, bei der bis zum 11. März 2024 insgesamt 423'962 neue Anteile ausgegeben wurden.

Der Nettoinventarwert pro Anteil belief sich zum Jahresabschluss auf 107.10 CHF und lag damit 0.40 CHF über dem Vorjahres-

Verwaltungsbericht 2023-2024

CHF 2.90

Pro Anteil ausgeschüttete Dividende

wert. Diese Entwicklung widerspiegelt die allmähliche Erholung des Immobilienmarktes infolge der seit März 2024 sinkenden Zinssätze.

Das Nettovermögen des Fonds betrug am Bilanzstichtag 731.43 Millionen CHF, gegenüber 663.13 Millionen CHF im Vorjahr. Dies entspricht einer Steigerung von 10.3%.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen sind um 9% auf 39.35 Millionen CHF angestiegen. Bei unverändertem Immobilienbestand wuchsen die Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr um 4.17%. Diese Entwicklung spiegelt zum einen die stetigen Bemühungen des Verwaltungsteams wider, die Mieten bei jedem Mieterwechsel anzupassen und zum anderen die Entwicklung der Kriterien für die Festlegung der Mieten (hypothekarischer Referenzzinssatz, Verbraucherpreisindex usw.). Der Liegenschaftenbestand weist noch ein erhebliches nicht ausgeschöpftes Potenzial zur Steigerung der Mietzinseinnahmen auf. Die Mietreserve beträgt nach unseren Schätzungen 18.8%. Die Mietzinsausfallrate sinkt weiter und zwar von 2.61% im Vorjahr auf 1.93%.

Der Gesamtertrag in Höhe von 41.67 Millionen CHF enthält neben den Mietzinseinnahmen:

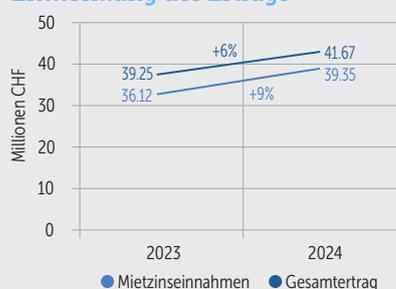
- Bauzinsen für laufende Bauprojekte in Höhe von 633'984 CHF
- sonstige Erträge in Höhe von 460'734 CHF
- sowie Einkäufe in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen in Höhe von 1.22 Millionen CHF. Diese Einkäufe erfolgten anlässlich der ordentlichen Kapitalerhöhung und der Ausgabe von Anteilen im Zusammenhang mit Sacheinlagen (Swaps).

Der Hypothekarzinsaufwand stieg im Vergleich zum Vorjahr um 21% auf 4.92 Millionen CHF und damit weniger stark als die Hypothekarschulden, die sich um 27% erhöhten. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der hypothekarischen Verbindlichkeiten liegt

bei 1.65% gegenüber 1.83% am 30. September 2023. Da die Zinsen erst seit März des laufenden Jahres sinken, werden sich die tieferen Zinsen im Geschäftsjahr 2024-2025 stärker auswirken. Wir rechnen mit einer weiteren Senkung der Leitzinsen in der Schweiz und daher auch mit einer geringeren Hypothekarzinsbelastung für den Fonds. Die durchschnittliche Laufzeit der hypothekarischen Verbindlichkeiten beträgt 3.5 Jahre.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen in Höhe von 4.09 Millionen CHF ist gut unter Kontrolle und hält sich im Rahmen unseres Budgets. Der Aufwand für Ertrags- und Vermögenssteuern fiel mit 3.96 Millionen CHF um 23% höher aus als im Vorjahr.

Entwicklung des Ertrags



Der Nettoertrag vor Kapitalgewinnen verzeichnete eine leichte Steigerung auf 18.50 Millionen CHF. Beim Verkauf von zwei kleinen Liegenschaften im Berichtsjahr erzielte der Fonds einen Kapitalgewinn in Höhe von 285'610 CHF. Mit den vier bereits unterzeichneten Terminverkäufen (von denen einer nach dem 30.09.2024 vereinbart wurde) wird er im Geschäftsjahr 2024-2025 einen weiteren Kapitalgewinn erzielen.

Der zur Verteilung an die Anteilhaberinnen und Anteilhaber verfügbare Erfolg von 19.8 Millionen CHF ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 2.90 CHF pro Anteil. Davon stammen 2.65 CHF aus dem ordentlichen Ertrag und 0.25 CHF aus Kapitalgewinnen.

Die Anlagerendite belief sich auf 3.18%, bei einer Ausschüttungsrendite von 2.53%. Die Gesamtkostenquote (TER ref GAV) des Fonds ging von 0.63% im Vorjahr auf 0.57% zurück.

VERWALTUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Die Strategie des Immobilienverwaltungsteams ist schwerpunktmässig auf eine Verjüngung des Liegenschaftenbestands ausgerichtet. Sein Ziel ist es, ein gesundes

Impasse des Alpes 3-6-8-11, Sugiez (FR)



Fertige Bauten und laufende Bauvorhaben

2

Im Berichtsjahr wurden zwei Neubauten geliefert

Der Cronos Immo Fund hat seine Anlagestrategie fortgesetzt und in Wohnimmobilien und gemischt genutzte Immobilien investiert, die strengsten Nachhaltigkeitsstandards gerecht werden.



6

Im Berichtsjahr liefen sechs Bauvorhaben

Im Berichtsjahr gelieferte Bauten

1

| | |
|------------------------------|-------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 8'500'000 |
| Nutzung | Wohnbau |
| Anzahl Wohnungen | 15 Wohnungen |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | PV-Paneele, Fernheizung |
| Übergabe | Juli 2024 |
| Jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 360'300 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.25% |



2

BEX
Avenue de la Gare 46



| | |
|------------------------------|------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 7'314'000 |
| Nutzung | Wohnbau |
| Anzahl Wohnungen | 18 Wohnungen |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | PV-Paneele, Wärmepumpe |
| Übergabe | Juli 2024 |
| Jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 310'440 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.25% |

Im Berichtsjahr laufende Bauvorhaben

3

| | |
|--|--|
| Investitionsvolumen | CHF 12'500'000 |
| Nutzung | Wohnbau |
| Anzahl Wohnungen | 25 Wohnungen |
| Kommerziell genutzte Nettofläche | 264 m ² |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | THPE-Standard, Wasser-Wasser-Wärmepumpe |
| Voraussichtliche Lieferung | Mai 2025 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 626'800 |
| Baurechtszins | CHF 118'863 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.10% |



4



| | |
|--|--|
| Investitionsvolumen | CHF 36'720'000 |
| Nutzung | Gemischt genutzte Bauten |
| Anzahl Wohnungen | 56 betreute Wohnungen, 24 Wohnungen zur freien Vermietung |
| Kommerziell genutzte Nettofläche | 461 m ² |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | Minergie-Label |
| Voraussichtliche Lieferung | Dezember 2026 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 1'470'000 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4% |

5



| | |
|---|--|
| Investitionsvolumen | CHF 36'500'000 |
| Nutzung | Gemischt genutzte Bauten |
| Anzahl Wohnungen | 68 Wohnungen |
| Kommerziell genutzte Nettofläche | 822 m ² |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | Solarpaneele, EV-Ladestationen, Fernwärme, Minergie-Label |
| Voraussichtliche Lieferung | Herbst 2026 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen der Gebäude Pont-Rouge 1 | CHF 1'002'000 |
| Brutto-Investitionsrendite der vermieteten Objekte | 4.60% |

6

| | |
|--|---|
| Investitionsvolumen | CHF 38'260'000 |
| Nutzung | Gemischt genutzte Bauten |
| Anzahl Wohnungen | 57 betreute Wohnungen |
| Kommerziell genutzte Nettofläche | 1886 m ² |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | PV-Paneele, geothermische Wärmepumpen |
| Voraussichtliche Lieferung | Die beiden ersten Gebäude im Juli 2025, das dritte Gebäude im Februar 2025 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 1'574'000 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.10% |



7



| | |
|--|--|
| Investitionsvolumen | CHF 17'600'000 |
| Nutzung | Wohnbau |
| Anzahl Wohnungen | 40 Wohnungen |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | PV-Anlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen |
| Voraussichtliche Lieferung | Die beiden ersten Gebäude im Dezember 2024, das dritte Gebäude im August 2025 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 789'000 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.50% |

8

| | |
|--|--------------------------|
| Investitionsvolumen | CHF 13'700'000 |
| Nutzung | Gemischt genutzte Bauten |
| Anzahl Wohnungen | 24 Wohnungen |
| Kommerziell genutzte Nettofläche | 609 m ² |
| Nachhaltigkeitsmerkmale | Wärmepumpen, PV-Paneele |
| Voraussichtliche Lieferung | Dezember 2024 |
| Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen | CHF 604'700 |
| Brutto-Investitionsrendite | 4.41% |



Verwaltungsbericht 2023-2024

CHF 74 Mio.

Betrag, den der Cronos Immo Fund bis 2033 zur Sanierung seines Immobilienbestands zu investieren plant

Gleichgewicht zwischen alten Gebäuden mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial und neuen oder neueren Gebäuden, die in den nächsten Jahren nur geringe Unterhaltskosten erfordern, beizubehalten. Daher bemüht sich das Team um eine geschickte Kombination von Neubau- und Renovationsprojekten mit Käufen und Verkäufen bestehender Immobilien.

Mittels einer detaillierten Analyse des Liegenschaftensbestands wurde ermittelt, welche Sanierungsarbeiten in jedem Gebäude notwendig sind, um die erwarteten Energieeffizienzziele zu erreichen. Auf dieser Grundlage wurde für jedes Objekt eine Renovierungsstrategie mit entsprechendem Zeitplan festgelegt. Dieser Zehnjahresplan sieht vor, bis 2033 CHF 74 Millionen in 26 Sanierungsprojekte zu investieren. Gebäude, bei denen sich die Rendite solcher Investitionen als unzureichend erweist, werden vorrangig verkauft.

FERTIGE BAUTEN

Der Fonds hat im Berichtsjahr zwei Bauprojekte abgeschlossen:

Bex (VD), Avenue de la Gare 46

Dieses Gebäude liegt direkt gegenüber vom Bahnhof Bex im waadtländischen Chablais und wurde im Juli 2024 fertiggestellt. Aufgrund der regen Nachfrage nach seinen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen waren bis zum 1. Oktober 2024 alle Wohnungen vermietet. Das Gebäude profitiert von einer optimalen Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Strassenetz und liegt gleichzeitig in unmittelbarer Nähe von Geschäften und anderen Infrastrukturen des täglichen Lebens.

La Tour-de-Trême (Bulle/FR), Impasse Verte 15

Die Vermarktung dieses zeitgemässen Wohngebäudes war von grossem Erfolg gekrönt und alle Wohnungen waren im Juli 2024, als sie auf den Markt kamen, bereits vermietet. Das Objekt liegt in der dynamischen Gemeinde Bulle und wurde nach strengen Nachhaltigkeitsstandards gebaut.

LAUFENDE BAUPROJEKTE

Der Fonds hat im Berichtsjahr 6 Neubauprojekte begonnen bzw. fortgesetzt.

Kerzers (FR), Steindleren 1-1A

Dieses Projekt umfasst zwei Gebäude, die über eine Büroetage sowie 2,5- und 4,5-Zimmer-Wohnungen in den anderen Stockwerken verfügen. Es befindet sich

an einem ausgezeichneten Standort nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Es eignet sich ganz besonders für Familien, denn wichtige Infrastrukturen des täglichen Lebens, wie Kindergarten, Schule und öffentliches Schwimmbad befinden sich in nächster Nähe. Von der Attraktivität des Projekts zeugt auch die Tatsache, dass alle Wohnungen in kürzester Zeit reserviert waren.

Leytron (VS), Résidence Plein Soleil, Route Romaine 40-42-44

Diese Wohnanlage umfasst drei Gebäude mit insgesamt 40 Wohnungen. Zwei der Gebäude mit je 12 Wohneinheiten sind zusammengebaut und das dritte umfasst 16 Wohneinheiten. Es ist vorgesehen, die Anlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpen auszurüsten. Die Wohnanlage befindet sich in der Nähe des Ortszentrums und der öffentlichen Verkehrsmittel. Mit diesen beiden Objekten investieren wir strategisch in einer schnell wachsenden Region. In der nur zwei Kilometer entfernten Nachbargemeinde Riddes wurde vor Kurzem ein IKEA und ein McDonald's eröffnet, die mehrere hundert neue Arbeitsplätze bieten.

Crissier (VD), Route de Bussigny 2

Im Rahmen dieses Projekts entstehen drei Gebäude mit insgesamt 57 betreuten Wohnungen für ältere Menschen und/oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Zudem umfasst es vier Geschäftsflächen, zwei Büroetagen und eine Tiefgarage mit 65 Stellplätzen. Die Baustelle wurde im Frühling 2023 eröffnet. Die hindernisfreien Wohnungen werden von einem führenden Betreiber verwaltet, mit dem ein Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen wurde. Die Lage dieses Gebäudes ist besonders attraktiv, denn es befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Renens und der zukünftigen Tramlinie der Verkehrsbetriebe von Lausanne, die das Lausanner Stadtzentrum mit den Gemeinden Prilly, Renens, Crissier und Bussigny verbinden wird.

Versoix (GE), Route de Suisse 145-147

Das Gebäude umfasst neben zwei Geschäftsflächen neun 3-Zimmer-Wohnungen, zwölf 4-Zimmer-Wohnungen und vier 5-Zimmer-Wohnungen und entspricht damit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Es hat ausserdem eine Tiefgarage mit 22 Stellplätzen. Es zeichnet sich vor allem durch seine günstige Lage in der Gemeinde Versoix aus mit Einkaufsmöglichkeiten in nächster Nähe. Es liegt nur wenige Gehminuten vom See und vom Bahnhof Versoix mit seiner Verkehrsinfrastruktur entfernt. Bis zum Flughafen Genf sind es knapp 20 Fahrminuten.



Die beiden Geschäftsflächen sind bereits vermietet.

Monthey (VS), Ökoquartier « Pont31 », Route du Pont-Rouge 1 A-B-C und 3 A-B

Die Überbauung umfasst 5 Gebäude.

Zwei davon sind ausschliessliche Wohngebäude. Die drei anderen verfügen über eine Geschäftsfläche im Erdgeschoss. Sie hat eine Tiefgarage mit 70 Einstellplätzen und einen Aussenparkplatz mit 57 Plätzen. Zwei Gebäude werden im Stockwerkeigentum verkauft und dürften voraussichtlich eine Gewinnmarge von 20% abwerfen. Die Bauarbeiten wurden im Oktober 2024 aufgenommen und die Lieferung ist für den Herbst 2026 geplant. In puncto Nachhaltigkeit wird das Ökoquartier den höchsten Standards entsprechen: Minergie-Label, Fernheizung, PV-Anlage auf dem Dach und EV-Ladestationen in der Tiefgarage. Zur Förderung des Austauschs zwischen den verschiedenen Generationen werden Spiel- und Begegnungsräume eingerichtet. Ausserdem werden den Bewohnern Gemeinschaftsgemüseärten zur Verfügung

gestellt. Die Sanfte Mobilität wird durch die Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln und einen Fahrradweg gefördert.

Freiburg (FR), Route de la Glâne 19 – Invictus Turm

Der Cronos Immo Fund hat einen Terminkauf für die Mehrheit der Anteile an diesem symbolträchtigen Hochhaus erworben, das im Stadtzentrum von Freiburg entstehen soll. Das Gebäude wird 24 Wohnungen zur freien Vermietung, 56 hindernisfreie Wohnungen für betreutes Wohnen und drei Geschäftsflächen umfassen. Mit dem Hauptmieter wurde ein Mietvertrag für 20 Jahre für die Seniorenwohnungen abgeschlossen. Der Invictus Turm bietet seinen zukünftigen Bewohnern den entscheidenden Vorteil seines strategisch günstigen Standorts, denn er liegt nur vier Fahrminuten mit dem Bus vom Bahnhof entfernt. Das Bluefactory-Areal ist nur 300 Meter weit entfernt und zeugt vom dynamischen Wachstum dieses Quartiers der Stadt Freiburg. Schliesslich wird das Gebäude strenge Nachhaltigkeitsstandards erfüllen, da es nach Minergie zertifiziert sein wird.

**Von links oben nach rechts unten:
Steindleren 1-1A, Kerzers (FR)
Avenue de la Gare 46, Bex (VD)
Route de Bussigny 2, Crissier (VD)**

Verwaltungsbericht 2023-2024

8

Anzahl erworbener Bestandsgebäude, 4 davon im Rahmen von Sacheinlagen (Swaps)

RENOVATIONEN

Wie bereits erwähnt, wurde für die nächsten zehn Jahre eine detaillierte Planung für die Renovierung des Liegenschaftenbestands des Fonds erstellt, um seine Energieeffizienz zu verbessern. Im Berichtsjahr wurden an vier Gebäuden in den drei Waadtländer Gemeinden Lausanne, Clarens und Ecublens grössere Umbauten vorgenommen. Unter anderem wurde die thermische Gebäudehülle erneuert, die Dächer wurden isoliert und mit Sonnenkollektoren bestückt. Nähere Angaben zu den durchgeführten Renovationsarbeiten finden Sie im Abschnitt «Renovationen und Neubauten» des Nachhaltigkeitsberichts auf Seite 36.

ENTWICKLUNGSPROJEKT

Lausanne (VD), Avenue de Tivoli 12-14

Dieses Projekt wurde vor mehreren Jahren lanciert und gegenwärtig läuft das Baugenehmigungsverfahren. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude abzureissen und einen Neubau mit 39 Wohnungen und mehreren Geschäftsflächen zu erstellen. Das nach Nachhaltigkeitsstandards realisierte Projekt liegt mitten im Stadtzentrum, ist auf sanfte Mobilität ausgerichtet und umfasst eine begrünte Promenade und eine Gartenanlage. Wenn die Baubewilligung wie erhofft im Laufe des Jahres 2025 erteilt wird, kann vor Jahresende 2025 mit den Bauarbeiten begonnen werden.

ERWERB VON BESTANDSGEBÄUDEN

Der Fonds erwarb im Berichtsjahr acht bestehende Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 94.92 Millionen CHF (einschliesslich des in Bex erstellten Gebäudes). Bei vier Transaktionen handelte es sich um Sacheinlagen (Immobilien-swaps) im Wert von 38.17 Millionen CHF. Alle Objekte sind klassische Wohnbauten, die den Investitionskriterien des Fonds voll und ganz entsprechen.

Genolier (VD), Trélex 2-4-6-8

Dieser Wohnkomplex besteht aus drei Gebäuden und einer Villa mit insgesamt 18 Wohnungen. Die Kauftransaktion wurde am 1. November 2023 abgeschlossen. Derzeit läuft das Entwicklungsprojekt für diesen Standort. Der Kaufpreis belief sich auf 8'500'000 CHF und die Akquisition wird eine attraktive Bruttorendite von 5.10% abwerfen.

Biel (BE), Lischenweg 30-30A-30B

Das Gebäude mit 24 Wohnungen wurde 2019 komplett renoviert und befindet sich in einer angenehmen und beliebten Gegend der Stadt. Dank seiner guten



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz kann der Bahnhof von Biel in weniger als zehn Minuten erreicht werden. Die Kauftransaktion erfolgte am 1. November 2023 zum Preis von 9'570'000 CHF und die Akquisition wird eine Rendite von 4.15% abwerfen.

Chésereux (VD), Grands-Champs 17-22A

Dieser Wohnkomplex mit fünf Eingängen wurde in zwei Etappen zum Preis von 12'500'000 CHF erworben. Der Kauf des ersten Teils (Grands-Champs 17 - 21) wurde am 1. Dezember 2023 abgeschlossen, der Kauf des zweiten Teils (Eingang 22A) am 22. März 2024. Er umfasst insgesamt 31 Wohnungen und liegt an einem strategisch günstigen Standort in der Nähe von Nyon und dem Autobahnanschluss. Diese Investition wirft eine Bruttorendite von annähernd 4.8% ab.

Sugiez (FR), Impasse des Alpes 3-6-8-11

Diese neueren Gebäude befinden sich in einem privilegierten Wohngebiet in der Nähe des Murtensees und des Bahnhofs. Alle vier Gebäude wurden am 1. Januar 2024 zum Kaufpreis von insgesamt 18'700'000 CHF erworben. Für die Objekte wurde ein GEAK-Ausweis B/B ausgestellt. Diese Investition wirft eine attraktive Bruttorendite von 4.10% ab.

Oberglatt (ZH), Chlirietstrasse 6-8-10

Am 1. Januar 2024 erwarb der Fonds seine erste Liegenschaft im Kanton Zürich. Damit hat sich der Einsatz, mit dem der Fonds



in den letzten Monaten nach einem passenden Objekt in dieser Region gesucht hatte, bezahlt gemacht. Das Mehrfamilienhaus mit drei Eingängen umfasst insgesamt 34 Wohnungen. Die Nachfrage nach Wohnungen in dieser Region ist gross, da Oberglatt weniger als fünfzehn Autominuten vom internationalen Flughafen Zürich und 20 Minuten mit dem Zug vom Hauptbahnhof Zürich entfernt liegt. Der Kaufpreis betrug 13'400'000 CHF und die Investition wird eine Bruttorendite von 4% abwerfen.

Freiburg (FR), Saint-Nicolas de Flüe 4

Dieses 2013 errichtete Wohngebäude umfasst 42 Wohnungen. Seine Lage im Stadtteil Péroles ist besonders günstig, in unmittelbarer Nähe der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HTA-FR), der öffentlichen Verkehrsmittel und anderer Infrastrukturen des täglichen Lebens. Die Transaktion wurde am 1. Juli 2024 für einen Kaufpreis von 16'750'000 CHF abgeschlossen und die Investition wird eine Bruttorendite von 4% abwerfen. Für die Objekte wurde ein GEAK-Ausweis B/B ausgestellt.

Biel (BE), Redernweg 16-20

Der Fonds erwarb im Stadtzentrum von Biel ein Mehrfamilienhaus mit drei Eingängen und insgesamt 27 Wohnungen, das 2023 vollständig renoviert wurde. Die Transaktion wurde am 15. August 2024 in Form einer Sacheinlage (Immobilienwap) zum Preis von 8'800'000 CHF abgewickelt. Die Investition wirft eine attraktive Bruttorendite auf den Kaufpreis von schätzungsweise 4.15% ab.

VERKÄUFE VON BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Im Laufe des Berichtsjahres wurden zwei kleinere und verhältnismässig alte Gebäude für einen Betrag von 9.45 Millionen CHF verkauft. Drei weitere Terminverkäufe wurden im Berichtsjahr vereinbart, werden jedoch erst im Laufe des Geschäftsjahres 2024-2025 abgewickelt. Der Verkaufspreis beträgt insgesamt 24.55 Millionen CHF.

IM BERICHTSJAHR

Jongny (VD), Sentier du Point du jour 1-3

Verkaufspreis 4'900'000 CHF bei einem geschätzten Marktwert von 4'595'000 CHF

Vevey (VD), Avenue de l'Île-Heureuse 11

Verkaufspreis 4'550'000 CHF bei einem geschätzten Marktwert von 4'510'000 CHF

NACH DEM BILANZSTICHTAG

Romont (FR), Route de la Condémine 5

Verkaufspreis 7'750'000 CHF bei einem geschätzten Marktwert von 7'404'000 CHF

Sitten (VS), Avenue Maurice-Troillet 97-99

Verkaufspreis 10'600'000 CHF bei einem geschätzten Marktwert von 10'150'000 CHF

Lausanne (VD), Chemin des Sauges 5

Verkaufspreis 6'200'000 CHF bei einem geschätzten Marktwert von 6'200'000 CHF

Von links nach rechts:

Chlirietstrasse 6-8-10, Oberglatt (ZH)

Grands-Champs 17-22A, Chésèrèx (VD)



Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4,
Freiburg (FR)

CHF 1.2 Mrd.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, bis 2030 durch qualitatives Wachstum eine Börsenkapitalisierung von CHF 1.2 Milliarden zu erreichen

PERSPEKTIVEN

Der Cronos Immo Fund (CIF) ist seit zwei Jahren an der Börse kotiert. Er erzielte während des Berichtsjahres (vom 1. Oktober 2023 zum 30. September 2024) eine Wertentwicklung von 3.46% gegenüber 15.32% für seinen Referenzindex, den SXI Real Estate Funds TR. Diese Differenz zeigt, dass der CIF über ein gewisses Aufholpotenzial verfügt. Allerdings gilt zu beachten, dass der Fonds eine kumulierte Performance seit Auflegung (vom 20. September 2016 bis zum 31. Oktober 2024) von 48.43% ausweist, gegenüber 45.68% für den Referenzindex.

Im kommenden Geschäftsjahr wird der Fonds vom freundlicheren Ausblick für die Immobilienmärkte profitieren können, den wir unter anderem auf Seite 15 angesprochen haben. Die Entwicklung des Fonds wird im Rahmen eines qualitativen Wachstums mit hohem Tempo fortgesetzt. Das mittelfristige strategische Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 eine Marktkapitalisierung von 1.2 Milliarden CHF zu erreichen. Dabei wird die Lage am Kapitalmarkt natürlich eine entscheidende Rolle spielen.

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

Diese umfasst:

- die Errichtung neuer Wohnbauten
- den Erwerb jüngerer Wohnbauten
- den Erwerb alter Wohnbauten mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial zu Preisen, die den energetischen Sanierungsarbeiten Rechnung tragen, die an diesen Objekten vorgenommen werden müssen
- den Erwerb von Gewerbebauten bei günstiger Gelegenheit, deren risikobereinigte Renditen attraktiv genug sind oder die ein Potenzial für die Umwandlung in neue Wohnliegenschaften aufweisen
- die Fortsetzung unserer Renovationspolitik für die ältesten Gebäude mit dem Ziel, die CO₂-Bilanz des Bestands zu senken
- den Verkauf von Gebäuden, bei denen sich die Sanierungsarbeiten nicht rentieren würden.



Projekt in Planung, Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)

Baubegehung

Es ist Aufgabe unseres Investitionsausschusses, die Beurteilung, Bewertung und Finanzierung unserer Projekte vorzunehmen. Als vier Mitglieder dieses Ausschusses die Baustelle in Crissier besuchten, nutzen wir die Gelegenheit, um sie zu ihren Eindrücken vom vergangenen Geschäftsjahr zu befragen.



Von links nach rechts:
Florian Défago,
Hervé Mützenberg,
Olivier Juillard,
Claude Gindroz

HERVÉ MÜTZENBERG

Fondsmanager

Lic. HEC, dipl. Steuerexperte, Finanzanalyst und dipl. Vermögensverwalter (CIIA)

«Mit der Aufnahme von Florian Défago und Olivier Juillard im Herbst 2023 verfügt der Investitionsausschuss über alle erforderlichen fachlichen Kompetenzen, sodass wir in der Lage sind, die zukünftige Entwicklung des Fonds optimal zu steuern. Wir verfolgen die Marktentwicklungen Tag für Tag, um jederzeit über den Bedarf an bestimmten Wohnungen, die Bevölkerungsströme und die Dynamik bei der Schaffung von Arbeitsplätzen auf dem Laufenden zu sein, und passen unsere taktischen Entscheidungen unter Einhaltung der von uns festgelegten Anlagestrategie an.»

CLAUDE GINDROZ

Leiter Immobilienanalysen und Finanzierungen

Schätzungsexperte und Immobilienbewirtschafter

«Wir finanzieren unsere Immobilieninvestitionen über Hypothekarkredite und/oder feste Vorschüsse, Kapitalerhöhungen und Sacheinlagen (Immobilienwap). Um die Rentabilität zu optimieren und die Kosten für Fremdkapital im Gleichgewicht zu halten, holen wir Offerten bei unseren Finanzierungspartnern ein und achten auf eine zeitliche Staffelung der Kredite wie folgt: ein Drittel kurzfristig (1 bis 12 Monate), ein Drittel mittelfristig (1 bis 5 Jahre) und ein Drittel langfristig (5 bis 15 Jahre). Mit diesem Ansatz ist es uns gelungen, die durchschnittlichen Kosten unseres Fremdkapitals von 1.83% auf 1.65% im Berichtsjahr zu senken, bei einer durchschnittlichen Laufzeit von 3,5 Jahren.»

FLORIAN DÉFAGO

Leiter Bau, Renovationen und Entwicklung

Bauingenieur FH und Master in Immobilienbewirtschaftung (IEI)

«Wir haben für den Unterhalt unseres Liegenschaftsbestands eine Zehnjahresplanung erstellt, um unsere CO₂-Absenkungsziele zu erreichen. Im vergangenen Jahr stellten wir zwei Neubauten fertig. Bei sechs weiteren Projekten, wie diesem hier, laufen die Arbeiten noch. Wir renovierten vier bestehende Gebäude und planen, bis 2033 74 Millionen CHF in 26 Sanierungsprojekte zu investieren. Damit verjüngen wir unseren Immobilienbestand und passen ihn an die ESG-Auflagen an.»

OLIVIER JUILLARD

Leiter Asset Management

Eidg. Fachausweis in Immobilienbewirtschaftung und Immobilienverwalter mit Höherer Fachprüfung

«In Zusammenarbeit mit unseren Hausverwaltungen ist es meine Aufgabe, unseren Immobilienbestand durch Optimierung der Mietzinseinnahmen aufzuwerten, indem ich z.B. die Renovierungskosten auf die Mieten umlege oder die Mieten an den hypothekarischen Referenzzinssatz anpasse. Dadurch wuchs der Mieterspiegel unseres Liegenschaftsbestands im Berichtsjahr auf vergleichbarer Basis um 4.17% und absolut gesehen um 9%. Die Leerstandsquote unserer Liegenschaften sank um 20%, von 2.35% auf 1.88% im Berichtsjahr zum 30. September 2024. Dieser Rückgang dürfte sich angesichts der gegenwärtigen Wohnungsknappheit in der Schweiz fortsetzen.»

Nachhaltigkeit



Rue de Grise-Pierre 7, Neuenburg (NE)

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit

Ziel dieses Berichts ist es, die Positionierung, die Ziele und die Leistung des Cronos Immo Fund in Bezug auf die Nachhaltigkeit sowie deren Entwicklung im Laufe der Zeit darzulegen. Ausserdem erfüllt er die Compliance-Anforderungen und informiert über Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit.

Wir möchten betonen, dass die Berücksichtigung von sozialen und die Unternehmensführung betreffenden Faktoren Teil der DNA der Cronos Finance SA ist. Im Bereich der Vermögensverwaltung, unserem historischen Kerngeschäft, ist es unsere Aufgabe, unsere Kunden unabhängig und objektiv zu betreuen und zu beraten und ihre Interessen strikt zu wahren.

Angesichts der Auswirkungen des Immobiliensektors auf die Umwelt ist es unseres Erachtens zudem unerlässlich, der Senkung unserer CO₂-Emissionen und der energetischen Transition unseres Fonds einen hohen Stellenwert einzuräumen. Seit 2020 sind diese Ziele für uns eine Selbstverständlichkeit und daher ist es für uns wichtig, genaue Angaben zu den Verbrauchsdaten unserer Gebäude zu sammeln. Aus diesem Grund haben wir einen Energiemonitoringvertrag mit dem marktführenden Unternehmen Signa-Terre abgeschlossen. Die erhobenen Daten helfen uns auch bei der Planung von Sanierungen, durch die wir die uns selbst gesetzten Ziele zur Senkung des Verbrauchs erreichen wollen.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Pfeiler unserer Strategie und unserer Aktivitäten. Deshalb:

- bemühen wir uns um grösstmögliche Transparenz und veröffentlichen jedes Jahr einen Nachhaltigkeitsbericht
- unterzeichnete Cronos Finance SA 2021 die Prinzipien für verantwortliches Investieren der UNO (UN PRI) und Cronos Immo Fund trat 2024 dem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bei

Zudem haben wir die folgenden Dokumente angepasst:

- unseren Prospekt, dem wir die neuen Abschnitte «Nachhaltigkeitspolitik» und «Management des Nachhaltigkeitsrisikos» hinzugefügt haben, und in dem wir den Abschnitt «Wesentliche Risiken» mit Risiken im Zusammenhang mit der Energiewende und dem Klimawandel ergänzt haben
- unseren Fondsvertrag, in den wir Bestimmungen zur Nachhaltigkeit aufgenommen haben
- unsere Richtlinien; sowie
- unsere Wesentlichkeitsmatrix zu den Nachhaltigkeitsrisiken.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE UND -ZIELE

Sowohl der Verwaltungsrat als auch die Geschäftsleitung sind fest entschlossen, zielführende Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit zu ergreifen. Daher nahmen der CEO und ein weiteres Mitglied der Geschäftsleitung an der COPTIS / SWISS TRIPLE IMPACT-Schulung teil, deren Ziel es ist, Unternehmen der Immobilienbranche dabei zu unterstützen, Nachhaltigkeit in den Kern ihres Geschäftsmodells zu integrieren.

2020

Beginn der Erhebung der Verbrauchsdaten unserer Liegenschaften

Route Romaine 40-42-44, Leytron (VS)



Nachhaltigkeit

Integration

Wir integrieren die ESG-Kriterien ohne Ausschlüsse in unsere Geschäftspolitik

Wir sind uns unserer Verantwortung in Sachen Nachhaltigkeit bewusst. Daher haben wir uns eingedenk des Ziels des Cronos Immo Fund, «die Substanz der Anlagen langfristig zu erhalten und die Anlagenerträge angemessen zu verteilen...», für einen Ansatz entschieden, der die ESG-Faktoren miteinbezieht.

Dieser Ansatz setzt voraus, dass wir bei allen mit dem Bau, dem Erwerb und dem Betrieb einer Immobilie verbundenen Prozessen die verschiedenen die Umwelt, die Gesellschaft und die Unternehmensführung betreffenden Aspekte berücksichtigen. Zu diesem Zweck integriert die Geschäftsleitung die Nachhaltigkeitsaspekte systematisch während des gesamten Entscheidungsprozesses, um den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften unter Berücksichtigung der gebäude-spezifischen Kriterien zu optimieren.

Wir wenden keine Ausschlusskriterien an.

Wir haben uns drei konkrete Umweltziele gesetzt. Die beiden ersten sind an der Klimastrategie 2050 des Bundesrates ausgerichtet:

- 40% Verringerung der CO₂-Emissionen (kg CO₂äq/m² EBF) bis 2030 gegenüber 2023
- 100% Verringerung der CO₂-Emissionen (Netto-Null) (kg CO₂äq/m² EBF) bis 2050 gegenüber 2023
- 90% Abdeckungsgrad für die Erhebung von Energieverbrauchsdaten und CO₂-Emissionen bis 2030.

UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Der Verwaltungsrat hat folgende Befugnisse puncto Nachhaltigkeit:

- Validierung und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Überwachung der Steuerung der Nachhaltigkeitsrisiken.

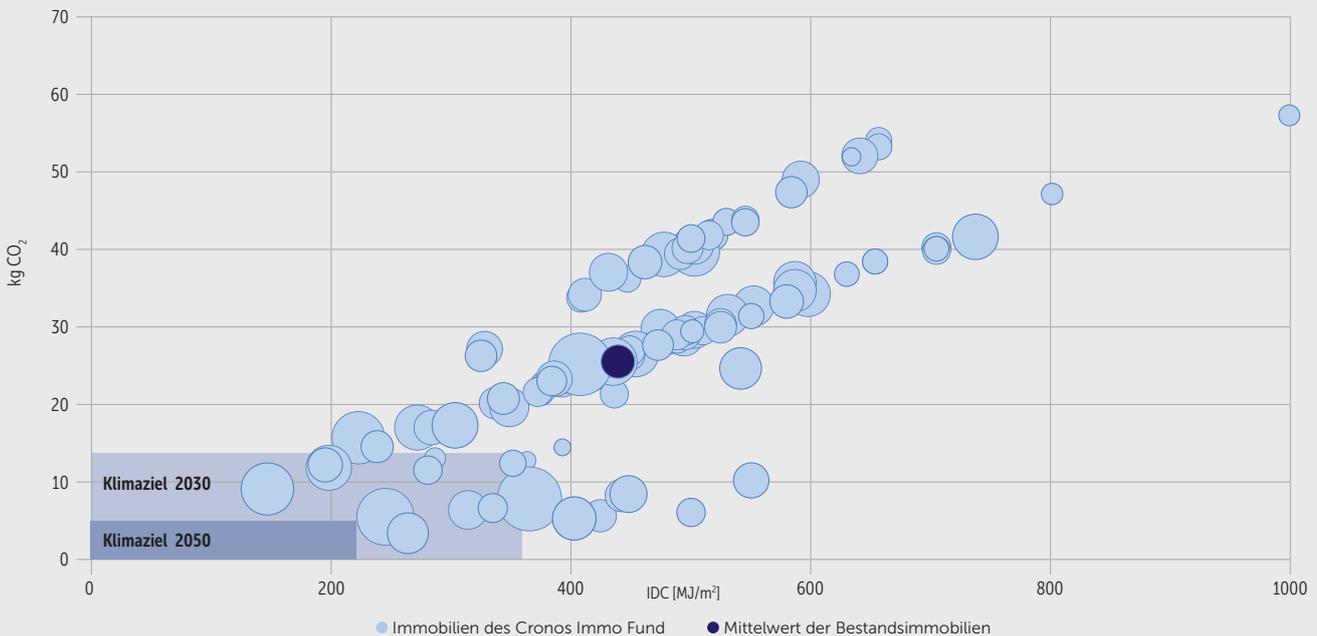
Die Geschäftsleitung erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und hat folgende Befugnisse:

- Ausarbeitung und Anpassung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Einschätzung und Steuerung der Nachhaltigkeitsrisiken.

Zur Unterstützung dieser beiden Organe wurde ein ESG-Komitee eingerichtet, um den wachsenden Anforderungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dieses legt die entsprechende Strategie fest. Es hat eine transversale Struktur und berichtet direkt an die Geschäftsleitung. Bei seiner Gründung vor zwei Jahren bestand das ESG-Komitee aus drei Mitgliedern, derzeit sind es sechs:

- Ein Mitglied der Geschäftsleitung
- Chief Investment Officer (Vermögensverwaltung)
- Vier Vertreter/innen der folgenden Bereiche:
 - Immobilienverwaltung - Asset Management
 - Immobilienverwaltung - Bau und Renovation
 - Fonds-Administration

CO₂-Emissionen in kg pro m² und Wärmeverbrauchsindex in Megajoules pro m² (SIA/KBOB 20202)



Die transversale Struktur des ESG-Komitees fördert eine globale Betrachtungsweise und Abdeckung des Themas, den Austausch zwischen den Bereichen und den gemeinsamen Lernprozess. Da das ESG-Komitee direkt an die Geschäftsleitung berichtet, ist eine schnelle Kommunikation und Entscheidungsfindung gewährleistet.

UMWELT

Wie im Abschnitt «Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele» dieses Berichts beschrieben, strebt der Cronos Immo Fund an, die Energieeffizienz seiner Gebäude zu verbessern und seinen Immobilienbestand bis 2050 klimaneutral zu machen.

Eines der vorrangigen Ziele ist die schrittweise Abschaffung fossiler Brennstoffe bis im Jahr 2040. Mit Öl oder Gas betriebene Heizanlagen werden nach und nach durch umweltfreundliche Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme ersetzt. Ist keine andere Lösung möglich, kann jedoch auch eine fossile Energiequelle in Betracht gezogen werden.

Parallel dazu werden Technologien zur automatischen Optimierung der Heizanlagen installiert, um den Wärmeverbrauch und zeitnah auch die CO₂-Emissionen zu senken. Bei Neubauten und umfassenden Renovationen orientiert sich der Cronos Immo Fund an hohen Standards für Energieeffizienz, und strebt vorzugsweise eine Minergie-Zertifizierung an. Ist Minergie nicht erreichbar, wird eine Leistung angestrebt, die diesem Standard nahekommt.

Auch die nachhaltige Mobilität ist Teil der Strategie. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Akquisition von Immobilien, und in einigen Tiefgaragen werden nach und nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge eingerichtet. Um die Produktion erneuerbarer Energien zu fördern, wurde ein Rahmenvertrag zur Ermittlung geeigneter Dächer für die Installation von Sonnenkollektoren unterzeichnet.

Ausführliche Informationen und konkrete Beispiele finden Sie im Abschnitt «Renovationen und Neubauten» in diesem Bericht.

Energiemonitoring-Bericht

Wir erstellen jedes Jahr in Zusammenarbeit mit unserem Partner Signa-Terre einen

Bericht zum Energiemonitoring. Anhand dieser detaillierten Aufstellung können wir die Wirkung unserer Massnahmen messen und analysieren und unsere Massnahmen anpassen, um Ressourcen schonender einzusetzen und Umweltauswirkungen zu mindern.

Wir haben beschlossen, in diesem Jahr neben den SIA¹-KBOB 2022-konformen Umweltkennzahlen, die den Vergleich mit den Vorjahreszahlen ermöglichen, auch umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA² zu publizieren. Dieser Standard wird von der AMAS (Asset Management Association Switzerland) empfohlen und sorgt für eine stärkere Standardisierung und bessere Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Immobilienfonds. Der Hauptunterschied zwischen diesen beiden Normen liegt in den verwendeten Faktoren: Die SIA-Norm verwendet die Umrechnungsfaktoren KBOB³ 2022 und die Norm AMAS/REIDA die Faktoren von INTEP⁴. Mit der Publikation von Umweltkennzahlen nach beiden Berechnungsmethoden schaffen wir optimale Transparenz für unsere Anlegerinnen und Anleger und liefern nach den strengsten Praktiken der Branche ermittelte Angaben zu unserem Fonds.

Wir konzentrieren uns auf die vier wichtigsten Kennzahlen zum Verbrauch: CO₂-Emissionen, Wärmeintensität, Stromverbrauch und Wasserverbrauch.

In der nachfolgenden Darstellung wird für jede Kennzahl der nach der jeweiligen Norm ermittelte Abdeckungsgrad angegeben. Der Abdeckungsgrad gibt auf Portfolio-Ebene Auskunft über den Anteil der Fläche der Liegenschaften (in Prozent der Gesamtfläche), für den Verbrauchsdaten erhoben werden, die in die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen einfließen. Er wird definiert als die Gesamtfläche der Gebäude, für die vollständige und validierte Verbrauchsdaten vorliegen, im Verhältnis zur Gesamtfläche in Quadratmetern aller fertigen Bauten. Bei der SIA-Methode wird die Energiebezugsfläche (EBF) berücksichtigt, bei der REIDA-Methode die vermietbare Fläche (VMF).

ESG-Komitee

Die transversale Struktur des ESG-Komitees fördert eine globale Betrachtungsweise und Abdeckung des Themas, den Austausch zwischen den Bereichen und den gemeinsamen Lernprozess

¹ SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

² REIDA: Real Estate Investment Data Association

³ KBOB: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren

⁴ INTEP: Integrale Planung GmbH

Nachhaltigkeit

Der Abdeckungsgrad schwankt je nach Verfügbarkeit der Daten, was zu Unterschieden zwischen den erfassten Verbrauchsdaten führen kann.

Es gilt zu beachten, dass die im Laufe des Jahres erworbenen und verkauften Gebäude nicht berücksichtigt wurden.

Im Einklang mit den AMAS-Richtlinien zur Selbstregulierung und in Übereinstimmung mit den uns selbst gesetzten Zielen streben wir eine schrittweise Verbesserung des Abdeckungsgrads auf 100% an.

REIDA/INTEP (AMAS)

CO₂-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 89%



| CO ₂ -Emissionen | Scope 1 | Scopes 1+2 | Scopes 1+2+3 |
|-----------------------------|---------|------------|--------------|
| kg/m ² EBF | 22.03 | 23.18 | 29.68 |

Anteil erneuerbarer Energie



| | |
|---------------------|-----|
| ● Nicht erneuerbare | 85% |
| ● Erneuerbare | 15% |

Anteil Emissionen je Scope

| | Scope 1 | Scope 2 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Anteil CO ₂ -Emissionen | 95% | 5% |

Aufteilung der Emissionen nach Energieträger

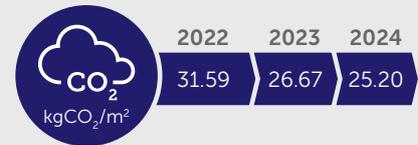


| | |
|----------------|--------|
| ● Gas | 61.41% |
| ● Heizöl | 33.61% |
| ● Fernheizung | 4.31% |
| ● Allgemestrom | 0.53% |
| ● Wärmepumpe | 0.14% |

SIA/KBOB 2022

CO₂-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 90%



| CO ₂ -Emissionen | Scope 1 | Scopes 1+2 | Scopes 1+2+3 |
|-----------------------------|---------|------------|--------------|
| kg/m ² EBF | 23.45 | 25.20 | 27.60 |

2024 betragen die CO₂-Emissionen (SIA/KBOB 2022) im Mittel 25.20 kg CO₂/m², gegenüber 26.67 kg CO₂/m² im Vorjahr. Es gilt zu beachten, dass der 2023 veröffentlichte Wert von 25.92 kg CO₂/m² auf der SIA/KBOB-Norm 2014 beruhte und nicht auf der SIA/KBOB-Norm 2022, wie die in diesem Jahr präsentierten Zahlen.

Anteil Emissionen je Scope

| | Scope 1 | Scope 2 |
|------------------------------------|---------|---------|
| Anteil CO ₂ -Emissionen | 93% | 7% |

Aufteilung der Emissionen nach Energieträger



| | |
|----------------|--------|
| ● Gas | 59.87% |
| ● Heizöl | 33.20% |
| ● Allgemestrom | 3.38% |
| ● Fernheizung | 2.69% |
| ● Wärmepumpe | 0.79% |
| ● Photovoltaik | 0.07% |

Anteil erneuerbarer Energie je Scope

| | Scope 1 | Scope 2 | Scope 3 |
|-------------------|---------|---------|---------|
| Erneuerbare | 0.55% | 40.73% | 21.09% |
| Nicht erneuerbare | 99.45% | 59.27% | 78.91% |

Scope 1: Direkt durch das Gebäude verursachte Emissionen (im Gebäude erzeugte Heizwärme)

Scope 2: Emissionen aus extern produzierter und dem Gebäude zugeführter Energie (Fernheizung, Allgemestrom)

Scope 3: Gemäss SIA geschätzter Mieterstrom (erneuerbare und nicht erneuerbare) ohne Berücksichtigung der Emissionen aus Bau- und Renovationsarbeiten

REIDA/INTEP (AMAS)

WÄRMEINTENSITÄT

Abdeckungsgrad: 91%



| | |
|------------------------------|----------------|
| Anzahl Gebäude | 124 |
| Wärmeverbrauch | 17'790'415 kWh |
| Delta | 25.98% |
| Bereinigungsfaktor | 1.17 |
| Bereinigter Energieverbrauch | 20'843'541 kWh |
| Delta | n/a |
| WVI | 460 |
| Energieetikette | D |

STROMVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 95%



| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Anzahl Gebäude | 132 |
| EBF | 170'191.19 m ² |
| Stromverbrauch | 1'246'305.43 kWh |
| Solarstrom Eigenverbrauch | 85'638.94 kWh |
| Total | 1'331'944.37 kWh |
| Delta | n/a |
| Pro m ² | 7.83 |
| Delta pro m ² | n/a |
| Energieetikette | C |

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 94%



| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Anzahl Gebäude | 132 |
| EBF | 167'850.94 m ² |
| Wasserverbrauch | 202'007 m ³ |
| Delta | n/a |
| pro m ² | 1.20 |
| Delta pro m ² | n/a |
| Energieetikette | B |

SIA/KBOB 2022

WÄRMEINTENSITÄT

Abdeckungsgrad: 91%



| | |
|------------------------------|----------------|
| Anzahl Gebäude | 124 |
| Wärmeverbrauch | 17'790'415 kWh |
| Gesamt-Delta | 25.98% |
| Bereinigungsfaktor | 1.16 |
| Bereinigter Energieverbrauch | 19'850'176 kWh |
| Delta | 2.38% |
| WVI | 431 |
| Energieetikette | D |

| Wärmeverbrauch | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------|------------|------------|------------|
| in kWh | 13'249'510 | 14'121'453 | 17'790'415 |

STROMVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 95%



| | |
|---------------------------|---------------------------|
| Anzahl Gebäude | 132 |
| EBF | 172'332.68 m ² |
| Stromverbrauch | 1'246'305.43 kWh |
| Solarstrom Eigenverbrauch | 85'638.94 kWh |
| Total | 1'331'944.37 kWh |
| Delta | 26.20% |
| Pro m ² | 7.73 |
| Delta pro m ² | 6.70% |
| Energieetikette | C |

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 94%



| | |
|--------------------------|---------------------------|
| Anzahl Gebäude | 130 |
| EBF | 170'608.30 m ² |
| Wasserverbrauch | 202'007 m ³ |
| Delta | 16.23% |
| Pro m ² | 1.18 |
| Delta pro m ² | 6.49% |
| Energieetikette | B |

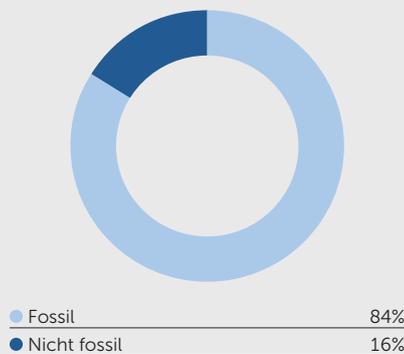
Nachhaltigkeit

REIDA/INTEP (AMAS)

UMWELTKENNZAHLEN ¹

| | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|---|------------|------------|
| Abdeckungsgrad | 89.34% | n/a |
| Energieträgermix (fossil/nicht fossil) | 84%/16% | n/a |
| Energieverbrauch in kWh | 18'530'996 | 14'364'185 |
| Energieintensität in kWh/m ² | 133.97 | n/a |
| Treibhausgasemissionen in Tonnen CO ₂ | 3'723 | n/a |
| Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ /m ² | 23.18 | n/a |
| Verhältnis EBF/VMF | 1.21 | n/a |

Energieträgermix

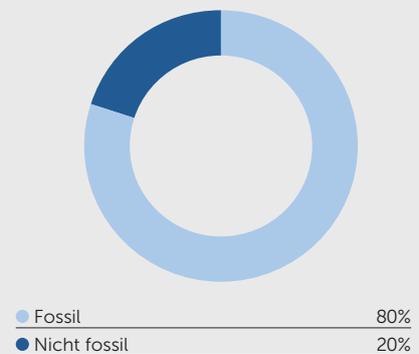


SIA/KBOB 2022

UMWELTKENNZAHLEN ¹

| | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|---|------------|------------|
| Abdeckungsgrad | 89.58% | 76.56% |
| Energieträgermix (fossil/nicht fossil) | 80%/20% | 86%/14% |
| Energieverbrauch in kWh | 18'530'996 | 14'364'185 |
| Energieintensität in kWh/m ² | 113.49 | 116.65 |
| Treibhausgasemissionen in Tonnen CO ₂ | 4'114 | 3'355 |
| Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ /m ² | 25.20 | 26.67 |

Energieträgermix



¹ die gemäss SIA/KBOB 2022 ermittelten Daten wurden entsprechend angepasst, um den Vergleich zwischen 2023 und 2024 zu ermöglichen.

GESELLSCHAFT

Im Bereich S von ESG verfolgt der Cronos Immo Fund einen proaktiven Ansatz, um soziale Belange in seine Managementprozesse einzubeziehen. Dabei ist er bestrebt, die Beziehungen zu seinen Stakeholdern zu stärken und die Lebensqualität in seinen Liegenschaften zu verbessern.

Dialog mit den Stakeholdern

Der Cronos Immo Fund legt grossen Wert auf einen offenen, konstruktiven Dialog mit seinen Stakeholdern, seien es Investoren, Liegenschaftsverwaltungen, Mietende oder Dienstleister. Dieser Dialog wird in Form eines direkten Austauschs, regelmässiger Beratungen, und detaillierter Berichte geführt.

• Anleger/innen

Die Anleger/innen des Fonds werden mit regelmässigen Berichten und Mehrjahrespublikationen, die ihnen einen Überblick über die Fondsperformance sowie seine Entwicklungsperspektiven geben, auf

dem Laufenden gehalten. Darüber hinaus organisiert der Cronos Immo Fund von Zeit zu Zeit persönliche Treffen, um auf die Anliegen der Anleger/innen einzugehen und die langfristige Strategie zu besprechen, einschliesslich der ESG-Initiativen, die in das Fondsmanagement integriert sind. Diese Transparenz soll das Vertrauen stärken und eine reibungslose Kommunikation gewährleisten.

• Hausverwaltungen und Dienstleister

Bei den mit der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien beauftragten Hausverwaltungen werden monatliche Berichte eingeholt. Neben dieser regelmässigen Kontrolle führte das Verwaltungsteam 2024 eine Umfrage zu den ESG-Praktiken der Hausverwaltungen durch, um deren Ansatz in Bezug auf die soziale und ökologische Verantwortung besser zu verstehen. Dadurch konnte vorhandenes Verbesserungspotenzial identifiziert und die Zusammenarbeit zur Förderung hoher Standards für eine

nachhaltige Bewirtschaftung der Objekte gestärkt werden. Seit November 2024 werden die externen Mandatsträger aufgefördert, ihr Engagement für Sicherheit, Sozialstandards und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeitenden zu belegen und damit zu gewährleisten, dass die Arbeitsbedingungen bei den Partnern des Cronos Immo Fund strengen Kriterien der sozialen Verantwortung entsprechen.

• Mietende

Die Beziehung zu den Mietenden läuft mehrheitlich über die Hausverwaltungen. Das Verwaltungsteam würde es jedoch bevorzugen, einen direkten Kontakt zu den Mietenden aufzubauen und ist dabei, ein Tool zu entwickeln, über das diese ein direktes Feedback über ihre Erfahrungen abgeben können. Derzeit werden auch Umfragen zur Lebensqualität in den verwalteten Gebäuden vorbereitet. Diese Umfragen werden helfen, die Bedürfnisse der Mietenden in Bezug auf Wohnkomfort und Service besser zu verstehen und Verbesserungsvorschläge zu sammeln. Der Cronos Immo Fund engagiert sich unter anderem dafür, die Wohnqualität seiner Mietenden zu verbessern und ihnen einen angenehmeren und den heutigen Erwartungen entsprechenden Lebensraum zu bieten.

Auswirkung für die Gebäudenutzer

Hindernisfreiheit ist ein zentrales Thema bei der Verwaltung der Fondsimmobilen. Bei Renovationen oder Umbauprojekten bemühen wir uns stets, eine normgerechte Hindernisfreiheit sicherzustellen, soweit dies technisch machbar ist. Damit soll gewährleistet werden, dass die Gebäude inklusiv gestaltet und für alle, auch für Menschen mit Behinderungen oder Einschränkungen,

problemlos zugänglich und gleichermaßen nutzbar sind.

Betreute und gemeinnützige Wohnungen

Der Fonds trägt zum Angebot an angepassten Wohnungen für Menschen bei, die ein sicheres und betreutes Lebensumfeld benötigen. Zurzeit bietet er 20 betreute Mietwohnungen in Saxon an. Überdies baut er in Crissier und Freiburg 113 angepasste Neuwohnungen mit Personenbetreuung und geht damit auf die steigende Nachfrage nach Spezialwohnungen ein.

Ausserdem besitzt der Fonds 97 gemeinnützige Wohnungen an verschiedenen Standorten im Kanton Genf. Derzeit sind 16 neue gemeinnützige Wohnungen im Bau, wodurch das Angebot an günstigem Wohnraum in einer Region mit hoher Nachfrage gestärkt wird.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

Cronos Finance SA legt grossen Wert darauf, ihren Mitarbeitenden ein anregendes und wohlwollendes Arbeitsumfeld zu bieten, das sowohl die persönliche als auch die berufliche Entfaltung fördert. Sie befürwortet die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und bietet ihnen die nötige Unterstützung, um in ihrer Karriere voranzukommen.

Eine 2024 durchgeführte anonyme interne Umfrage ergab, dass die Mitarbeitenden mit den Arbeitsbedingungen und dem Arbeitsumfeld sehr zufrieden sind. Dies zeigt, dass sich Cronos Finance SA dafür engagiert, in ihr Humankapital zu investieren und ein Umfeld zu schaffen, das die berufliche Entfaltung fördert.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

Eckdaten (September 2023 - September 2024)

| | |
|--|---------|
| Anzahl Mitarbeitende | 33 |
| Männeranteil | 70% |
| Frauenanteil | 30% |
| Anteil Vollzeitbeschäftigte | 76% |
| Anzahl Praktikant/innen > 3 Monate | 1 |
| Anzahl Neuzugänge | 3 |
| Anzahl Abgänge | 3 |
| Durchschnittliches Dienstalter | 6 Jahre |
| Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter < 5 Jahre | 45% |
| Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter zwischen 5 und 10 Jahren | 42% |
| Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter > 10 Jahre | 12% |
| Anteil Mitarbeitende, die eine kurze Weiterbildung (< 1 Tag) absolviert haben | 100% |
| Anteil Mitarbeitende, die eine längere Weiterbildung (> 2 Wochen) absolviert haben | 6% |
| Anteil Mitarbeitende, die eine lange Weiterbildung (> 1 Jahr) absolviert haben | 9% |

Weiterbildung

Cronos Finance SA befürwortet die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und bietet ihnen die nötige Unterstützung, um in ihrer Karriere voranzukommen

Nachhaltigkeit

Think-Tank

Seit fast 14 Jahren organisiert Cronos Finance SA einen jährlichen Think-Tank, an dem aktuelle Themen betreffend die berufliche Vorsorge diskutiert werden



Die Sprinterin Sarah Atcho-Jaquier

Neben der internen Mitarbeiterförderung beteiligt sich Cronos Finance SA auch an externen Initiativen, z. B. durch die Unterstützung von Sportvereinen und Athleten wie Sarah Atcho (Sprinterin der Schweizer Nationalmannschaft). Dieses Sponsoring ist Teil eines umfassenderen Konzepts des sozialen Engagements. Mit den von ihr unterstützten Aktionen, die Gesundheit, Wohlbefinden und Engagement in der Gemeinschaft fördern, zeigt Cronos Finance SA, wie ernst sie ihre gesellschaftliche Verantwortung nimmt.

Forschung und Innovation

Innovation und Forschung sind grundlegende Bestandteile der Unternehmensphilosophie von Cronos Finance SA. Jedes Jahr veranstalten wir einen Think-Tank (Denkfabrik), in dem aktuelle Themen der beruflichen Vorsorge diskutiert werden. In den letzten

Jahren gab es mehrere Themenbereiche, die sich mit Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Herausforderungen befassten. In den jüngsten Arbeiten des Think-Tank wurden zum Beispiel folgende Themen behandelt:

- «Auswirkungen des Klimawandels auf die Sterblichkeit der Schweizer Bevölkerung»
- «ESG: Green Bonds, Aktien und Immobilien»
- «Schaffung eines mikrofundierten grünen BIP».

Dieser Think-Tank stützt sich auf Grundlagenstudien, die häufig von Studierenden im Rahmen von Masterarbeiten und Praktika im Unternehmen erstellt werden.

Zudem beteiligt sich Cronos Finance SA massgeblich am Projekt «Grüner Wert von Immobilien», dessen Ziel es ist, eine Methode zur Bewertung der Energieeffizienz unter Berücksichtigung künftiger Risiken und Unwägbarkeiten zu entwickeln.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Cronos Immo Fund wird nach den Grundsätzen Transparenz, Integrität und Verantwortung geführt, die seit seiner Gründung die zentralen Pfeiler seiner Tätigkeit bilden. Um die Einhaltung von Best Practices im Bereich der Unternehmensführung zu gewährleisten, werden die Struktur und internen Abläufe der Fondsleitung Cronos Finance SA ständig überprüft und ausgebaut.

Stärkung der Unternehmensführung und der Organisationsstruktur

Die Fondsleitung verfügt über eine straffe Unternehmensführung und stellt sicher, dass ihre Praktiken den höchsten Standards der Branche entsprechen. Als von



Think-Tank 2024 von Cronos Finance SA in Lausanne

der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligte Fondsleitung muss sie den Nachweis erbringen, dass sie angemessen organisiert ist, um eine optimale Verwaltung der von ihr bewirtschafteten und geführten Fonds zu gewährleisten. Zu diesem Zweck hat sie interne Richtlinien erstellt und einen formellen Verhaltenskodex eingeführt, der den Rahmen für alle Vorgänge und Interaktionen innerhalb des Unternehmens bildet.

Gemäss den Grundsätzen einer guten Unternehmensführung besteht der Verwaltungsrat der Cronos Finance SA mehrheitlich aus unabhängigen Mitgliedern. Diese bringen einander ergänzende und breit gefächerte Fachkenntnisse der Immobilienbranche und des Finanzsektors mit, die eine effiziente und kompetente Verwaltung gewährleisten. Zudem wird auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis geachtet; 40% der VR-Mitglieder, darunter die Präsidentin und die Vizepräsidentin, sind Frauen. Mit dieser Organisation sollen objektive und verantwortungsvolle Entscheidungen gefördert und Interessenkonflikte vermieden werden. Somit wird der Schwerpunkt der Fonds-Governance auf ein straffes und transparentes Management gelegt, wodurch das Vertrauen der Anleger/innen und anderen Stakeholder gestärkt wird.

Risikomanagement und Integration von ESG-Kriterien

Das Risikomanagement bildet eine wichtige Grundlage der Unternehmensführung von Cronos Finance SA. Als Gesellschaft mit FINMA-Bewilligung unterliegt Cronos Finance SA einer unabhängigen externen Prüfung, die die Transparenz und Zuverlässigkeit ihrer Risikomanagementpraktiken garantiert. Sie hat ESG-Themen in dieses Risikomanagement integriert und sich damit dazu verpflichtet, die Auswirkungen ihrer Entscheidungen in Sachen Investitionen und Immobilienbewirtschaftung auf Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung zu berücksichtigen und zu verringern.

Durch die Einbeziehung von ESG-Kriterien können fundierte Entscheidungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Einhaltung sozialer Standards getroffen werden, die auf einer Analyse der zukünftigen Risiken beruhen. Dieser Prozess ermöglicht es der Fondsleitung, nicht nur die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, sondern auch den steigenden Erwartungen der Anleger/innen hinsichtlich der sozialen und ökologischen Verantwortung gerecht zu werden.

Schutz persönlicher Daten

Der Schutz persönlicher Daten bildet einen weiteren wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung von Cronos Finance SA. Die Gesellschaft hält sich an das Schweizer Datenschutzgesetz (revDSG) sowie an die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union. Diese Regelungen gewährleisten die Vertraulichkeit und Sicherheit der persönlichen Daten von Mitarbeitenden, Anlegerinnen und Anlegern, Mietenden und Geschäftspartnern.

Um die Einhaltung dieser Vorschriften zu gewährleisten, hat Cronos Finance SA eine interne Datenschutzpolitik erstellt, die regelmässig an die gesetzlichen und technologischen Entwicklungen angepasst wird. Die getroffenen Vorkehrungen sollen das Risiko einer Verletzung persönlicher Daten verhindern und das Vertrauen aller Beteiligten in den sicheren Umgang mit ihren Informationen aufrechterhalten. Alle Mitarbeitenden erhielten eine spezielle Schulung zu diesem Thema.

Interne Kontrolle und Compliance

Cronos Finance SA achtet ganz besonders auf eine angemessene interne Kontrolle, die sicherstellt, dass alle Geschäfte ordnungsgemäss und auf ethisch vertretbare Weise abgewickelt werden. Seit November 2024 müssen ihre externen Mandatsträger jedes Jahr bestätigen, dass sie sich an bewährte Praktiken in Bezug auf Management, Sicherheit und die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards halten.

Im Bereich der internen Organisation hat sie einen Verhaltenskodex eingeführt, den jeder Mitarbeitende und jedes Verwaltungsratsmitglied unterschreiben muss. Dieser Kodex legt die Verhaltensregeln fest, die jeder Mitarbeitende einhalten muss, um eine transparente, ethische und verantwortungsvolle Geschäftsführung zu gewährleisten.

Verpflichtung zu verantwortlichen Investitionen

Cronos Finance SA zählt seit 2021 zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI). Mit dieser Verpflichtung unterstreicht die Fondsleitung ihren Willen, durch die Verwaltung ihrer Fonds die nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem sie klaren Richtlinien folgt, die ein verantwortungsvolles und ethisches Verhalten gewährleisten. Diese Prinzipien dienen als Rahmen zur Festlegung bewährter Praktiken, die sowohl bei der Fondsverwaltung als auch im Umgang mit Kunden anzuwenden sind.

2021

Cronos Finance SA hat 2021 die Prinzipien für verantwortliches Investieren der UNO (UN PRI) unterzeichnet

Nachhaltigkeit

Zertifizierung

Bei jedem Projekt wird untersucht, wie die Energieeffizienz maximiert werden kann um eine Umweltzertifizierung zu erhalten



Im Jahr 2024 wurde der Cronos Immo Fund auch Mitglied von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), einer Organisation, die die ESG-Performance von Immobilienanlagen bewertet. Diese Mitgliedschaft zeugt von der Bereitschaft, einen Prozess der kontinuierlichen Verbesserung in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung zu durchlaufen.

RENOVATIONEN UND NEUBAUTEN

Um die im Abschnitt «Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele» dieses Berichts erwähnten Klimaziele des Bundes zu erreichen und einer langfristigen Vision gerecht zu werden, wurde eine detaillierte Zehnjahresplanung für die Renovation des Gebäudebestands erstellt. Bis 2033 wird bei 26 Gebäuden die Wärmedämmung der Gebäudehülle verbessert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Isolierung der Gebäude zur Verbesserung ihrer Energieeffizienz.

Für jedes dieser Renovationsprojekte wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, eine Photovoltaikanlage zu installieren und ein Energieeffizienzlabel wie Minergie einzuholen. Parallel dazu werden die Wohnungen weiter modernisiert, um sie an zeitgemässe und nachhaltige Standards anzupassen. Darüber hinaus werden fast zwanzig Wärmeerzeugungsanlagen durch Systeme ersetzt, die erneuerbare Energien nutzen.

Auch die vom Cronos Immo Fund in Auftrag gegebenen Neubauten folgen dieser grünen Bewegung. Bei jedem Projekt wird geprüft, wie die Energieleistung maximiert werden kann und ob es möglich ist, eine Umweltzertifizierung zu erhalten. Dies gilt insbesondere für das Projekt Route du Pont-Rouge in Monthey, wo Verbesserungen vorgenommen wurden, um die Anforderungen eines anerkannten Labels zu erfüllen (siehe hierzu den Abschnitt Verwaltung des Immobilienbestands im Verwaltungsbericht 2023-2024).

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften vollständig renoviert:

Ecublens (VD), Route du Bois 16

2023 wurde die Gebäudehülle dieses Objekts vollständig saniert, wodurch die Wärmedämmung erheblich verbessert wurde. Dadurch konnte die Energieetikette des Gebäudes von E (dies entspricht einem Verbrauch von 575 MJ) auf C (entspricht einem geringeren Verbrauch von 318 MJ) herabgesetzt werden, was eine erhebliche Verbesserung der Energieeffizienz darstellt. In den kommenden Jahren soll die Ölheizung durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz (CAD) ersetzt werden. Zudem sollen demnächst die Wohnungen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche renoviert werden.

Lausanne (VD), Avenue de Valmont 7

Dieses Gebäude wird seit August 2024 energetisch saniert. Die Massnahmen umfassen die Sanierung der thermischen Hülle, die Erneuerung des Daches, die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und die Renovierung der Wohnungen einschliesslich einer effizienteren technischen Ausstattung. Diese Arbeiten werden dazu beitragen, die Nachhaltigkeit und den Wärmekomfort des Gebäudes zu verbessern.

Zudem wurde bei mehreren Gebäuden das Dach erneuert.

Lausanne (VD), Rue de la Tour 8bis

2023 wurde bei diesem Schulgebäude im Zentrum von Lausanne das Dach komplett saniert und die Sandsteinfassade restauriert. Diese Arbeiten konnten trotz der eingeschränkten Zugänglichkeit des Standorts erfolgreich durchgeführt werden.

Clarens (VD), Rue du Léman 12

Auch bei diesem Gebäude wurde 2023 das Dach komplett erneuert, wobei eine Wärmedämmung nach den aktuellen Standards

angebracht wurde. Auch die Fassade wurde im Rahmen der Arbeiten aufgefrischt und alle alten Fenster wurden durch Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wurden modernisiert. Dabei wurde unter anderem die Beleuchtung durch LED-Lampen ersetzt. Die Stromzähler wurden alle am selben Ort im Untergeschoss angebracht.

Austausch der Wärmeerzeugungsanlagen

Eines der wichtigsten Ziele für 2050 ist es, den Verbrauch fossiler Brennstoffe deutlich zu senken, insbesondere durch den Ersatz bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Der Cronos Immo Fund plant, zwischen 2024 und 2025 mindestens sieben Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren.

Bevorzugt wird sofern möglich der Anschluss an ein Fernwärmenetz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Besteht keine Anschlussmöglichkeit, werden als leistungsstarke Alternativen Wärmepumpen – in den meisten Fällen Luft-Wasser-Wärmepumpen – installiert. Dies ist beispielsweise der Fall bei den Gebäuden am Chemin de la Rencontre 4 in Arzier (VD), am Chemin de Sus-Craux 15 in Perroy (VD) und an der Rue Frédéric-Carl-de-Marval 8 in Neuenburg (NE).

NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN UND -PERSPEKTIVEN

Wir haben uns für 2030 und 2050 sehr ehrgeizige Umweltziele gesetzt. Parallel zur Verjüngung und Sanierung unseres Immobilienbestands sind wir ständig auf der Suche nach innovativen Lösungen, um die Energie- und Ökobilanz unserer Gebäude zu verbessern. Nachstehend einige Beispiele für transversale Initiativen, die wir bisher ergriffen haben und in Zukunft weiter umsetzen werden.

- **Sensibilisierung der Mietenden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden**

Die Gemeinden von Renens, Crissier und Ecublens haben Treffen mit unseren Mietenden organisiert, um ihnen Anregungen für umweltfreundliches Wohnen zu geben.

Dabei verteilten sie praktische Kits (LED-Lampen, Alltagstipps), um klimafreundliche Gewohnheiten zu fördern.

- **Verfolgung der Projekte auf Immodata von Signa-Terre**

Wir nutzen inskünftig die Immodata-Plattform, um unsere Planung zu optimieren und den Verlauf der Projekte mitzuerfolgen. Dies gewährleistet eine effizientere und transparentere Projektleitung.

- **Installation der ECCO2-Technologie**

2025 werden wir die Installation der ECCO2-Technologie weiter vorantreiben. Das System, das eine Energieeinsparung von 10% garantiert und das ehrgeizige Ziel verfolgt, langfristig 15% Einsparung zu erreichen, wird in 20 Gebäuden installiert, die mit fossilen Energieträgern beheizt werden.

- **Ausbau der Photovoltaik-Anlagen**

Derzeit wird das Potenzial unseres Immobilienbestands zur Produktion von Solarstrom analysiert. Parallel dazu haben wir Ausschreibungen durchgeführt, um einen Partner für die Installation solcher Anlagen zu finden. Es wurde bereits ein Rahmenvertrag mit der Firma Solar21 unterzeichnet, die sich um die Verwaltung dieser Anlagen kümmern wird.

- **Installation von EV-Ladestationen mit Romande Energie**

Elf Gebäude wurden für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgewählt. Diese Anlagen, die vollumfänglich von Romande Energie finanziert und verwaltet werden, sollen der steigenden Nachfrage nach nachhaltiger Mobilität gerecht werden.

Parallel zu diesen Initiativen zur nachhaltigen Verbesserung der Umweltauswirkungen unseres Immobilienfonds setzen wir unsere Bemühungen fort, auch seine sozialen Auswirkungen und seine Führung zu optimieren. Wir werden in der nächsten Zeit entsprechende konkrete Ziele festlegen, die uns als Richtschnur dienen sollen.

Fernheizung

Bevorzugt wird sofern möglich der Anschluss an ein Fernwärmenetz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Von links nach rechts:
Avenue du Léman 12, Clarens (VD) –
Vollständige Dachsanierung
ECCO2-Technologie
Route du Bois 16, Ecublens (VD) –
Vollständige Gebäudesanierung



Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen



Rue des Communaux 31, Vevey (VD)

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

KAPITALERHÖHUNG

Im Berichtszeitraum wurden 616'313 neue Anteile ausgegeben, 192'351 davon im Rahmen von Sacheinlagen (Swaps).

Angaben zu den drei vergangenen Geschäftsjahren

| Datum | Nettoinventarwert am Ende des Rechnungsjahres CHF | Anzahl Anteile im Umlauf | Nettovermögen des Fonds in Mio. CHF | Ausgeschütteter Nettoertrag pro Anteil CHF | Ausgeschütteter Kapitalgewinn pro Anteil CHF | Gesamtaus- schüttung pro Anteil CHF |
|------------|--|-----------------------------|--|---|---|--|
| 30.09.2022 | 109.20 | 5'461'935 | 596.27 | 2.80 | 0.20 | 3.00 |
| 30.09.2023 | 106.70 | 6'212'889 | 663.13 | 2.65 | 0.25 | 2.90 |
| 30.09.2024 | 107.10 | 6'829'202 | 731.43 | 2.65 | 0.25 | 2.90 |

Vermögensrechnung

| | 30.09.2024 CHF | 30.09.2023 CHF |
|--|-------------------------|-----------------------|
| AKTIVEN | | |
| Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | 1'031'550.12 | 462'678.65 |
| Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in: | | |
| - Wohnbauten | 842'991'000.00 | 736'919'000.00 |
| - kommerziell genutzte Liegenschaften | 61'622'000.00 | 61'197'000.00 |
| - gemischte Bauten | 65'202'000.00 | 64'367'000.00 |
| - Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten | 46'034'000.00 | 27'700'000.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | 22'850'394.71 | 15'836'933.95 |
| Gesamtfondsvermögen | 1'039'730'944.83 | 906'482'612.60 |
| FREMDKAPITAL | | |
| kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| - kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 98'483'250.00 | 104'570'906.35 |
| - kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 8'546'770.20 | 8'664'878.67 |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| - langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 199'364'825.00 | 129'880'800.00 |
| Total Fremdkapital | 306'394'845.20 | 243'116'585.02 |
| NETTOFONDSVERMÖGEN | | |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 733'336'099.63 | 663'366'027.58 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | -1'906'035.36 | -239'295.64 |
| Nettofondsvermögen | 731'430'064.27 | 663'126'731.94 |
| Veränderung des Nettofondsvermögens | | |
| Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode | 663'126'731.94 | 596'274'217.66 |
| Ausschüttung | -18'442'376.00 | -17'466'879.00 |
| Saldo aus dem Anteilverkehr | 63'987'908.10 | 79'908'582.26 |
| Gesamterfolg | 22'757'800.23 | 4'410'811.02 |
| Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode | 731'430'064.27 | 663'126'731.94 |
| ANTEILE | | |
| Anzahl Anteile im Umlauf | | |
| Stand zu Beginn der Berichtsperiode | 6'212'889 | 5'461'935 |
| Anzahl ausgegebene Anteile | 616'313 | 750'954 |
| Anzahl zurückgenommene Anteile ¹ | 0 | 0 |
| Stand am Ende der Berichtsperiode | 6'829'202 | 6'212'889 |
| Nettoinventarwert pro Anteil | 107.10 | 106.73 |
| Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10 | 107.10 | 106.70 |

¹ davon 192'351 neue Anteile, die im Rahmen der fünf Sacheinlagen im Zeitraum vom 01.10.2023 zum 30.09.2024 ausgegeben wurden

Erfolgsrechnung

| | 01.10.2023 30.09.2024 CHF | 01.10.2022 30.09.2023 CHF |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| ERTRÄGE | | |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | 39'354'071.38 | 36'118'881.57 |
| Aktivierte Bauzinsen | 633'984.19 | 389'202.40 |
| Sonstige Erträge | 460'733.72 | 648'026.63 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹ | 1'217'535.65 | 2'094'029.47 |
| Total Erträge | 41'666'324.94 | 39'250'140.07 |
| AUFWENDUNGEN | | |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten | 4'918'975.51 | 3'892'063.73 |
| Unterhalt und Reparaturen | 4'090'826.53 | 4'662'127.07 |
| Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in: | | |
| - Liegenschaftsaufwand | 2'374'178.23 | 2'506'810.72 |
| - Baurechtszins | 380'992.75 | 221'739.00 |
| - Verwaltungsaufwand | 1'413'815.09 | 1'354'392.86 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand ² | 284'348.17 | 343'427.30 |
| Liegenschaftssteuern | 1'820'498.48 | 1'647'005.77 |
| Einkommens- und Vermögenssteuern | 3'963'732.77 | 3'212'807.96 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | |
| - die Fondsleitung | 3'271'756.11 | 3'371'972.71 |
| - die Depotbank | 394'800.08 | 378'087.22 |
| Sonstige Aufwendungen | 248'456.35 | 185'051.89 |
| Total Aufwendungen | 23'162'380.07 | 21'775'486.23 |
| ERTRAG | | |
| Nettoertrag | 18'503'944.87 | 17'474'653.84 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ³ | 285'610.57 | 2'466'636.36 |
| Realisierter Erfolg | 18'789'555.44 | 19'941'290.20 |
| Liquidationssteuern (Veränderung) | -1'666'739.72 | 819'207.50 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung) | 5'634'984.51 | -16'349'686.68 |
| Gesamterfolg | 22'757'800.23 | 4'410'811.02 |
| Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag | 18'503'944.87 | 17'474'653.84 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode | 285'610.57 | 2'466'636.36 |
| Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen | 166'063.00 | 117'129.00 |
| Vorgetragene Kapitalgewinne des Vorjahres | 1'311'542.74 | 353'071.23 |
| Vorgetragene ordentliche Erträge des Vorjahres | 5'676.26 | 4'180.67 |
| Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden | -36'637.75 | -72'071.60 |
| Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden | -388'360.15 | -1'009'002.40 |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 19'847'839.54 | 19'334'597.10 |
| Ausgeschütteter Kapitalgewinn | 1'707'300.50 | 1'553'222.25 |
| Ausgeschütteter Ertrag | 18'097'385.30 | 16'464'155.85 |
| Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg | 19'804'685.80 | 18'017'378.10 |
| Vortrag auf neue Rechnung | | |
| Kapitalgewinn | 19'278.06 | 1'311'542.74 |
| Ordentlicher Ertrag | 23'875.68 | 5'676.26 |
| Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg | 43'153.74 | 1'317'219.00 |

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

² darunter Prüfhonorare in Höhe von CHF 109'692.- für das Geschäftsjahr 2023-2024 und CHF 116'124.30.- für das Geschäftsjahr 2022-2023

³ darunter Beteiligung der Anleger am Gewinn der Berichtsperiode

Schuldenverzeichnis

| Zinssatz | Bezeichnung | Anfang | Fälligkeit | Betrag am 30.09.2023 CHF | Beansprucht CHF | Zurückgezahlt CHF | Betrag am 30.09.2024 CHF |
|---|-------------|------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr) | | | | | | | |
| 1.10% | HK | 30.09.2022 | 31.10.2024 | 100'000 | 0 | 0 | 100'000 |
| 1.85% | HK | 30.09.2022 | 31.10.2024 | 2'060'000 | 0 | 0 | 2'060'000 |
| 1.99% | HK | 31.10.2023 | 31.10.2024 | 0 | 10'000'000 | 0 | 10'000'000 |
| 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 |
| 1.35% | HK | 30.09.2022 | 31.12.2024 | 390'000 | 0 | 0 | 390'000 |
| 1.40% | FV | 30.09.2024 | 31.12.2024 | 0 | 9'000'000 | 0 | 9'000'000 |
| 1.65% | HK | 30.09.2022 | 31.12.2024 | 3'019'000 | 0 | 0 | 3'019'000 |
| 1.68% | FV | 24.06.2024 | 31.12.2024 | 0 | 15'000'000 | 0 | 15'000'000 |
| 1.75% | HK | 29.12.2023 | 31.12.2024 | 0 | 13'000'000 | 0 | 13'000'000 |
| 1.85% | HK | 01.12.2021 | 31.12.2024 | 2'820'500 | 0 | 36'600 | 2'783'900 |
| 1.80% | HK | 30.09.2022 | 12.01.2025 | 500'000 | 0 | 0 | 500'000 |
| 0.20% | HK | 31.01.2020 | 31.01.2025 | 500'000 | 0 | 0 | 500'000 |
| 0.62% | HK | 16.12.2022 | 31.01.2025 | 1'600'000 | 0 | 0 | 1'600'000 |
| 0.81% | HK | 16.12.2022 | 31.01.2025 | 100'000 | 0 | 0 | 100'000 |
| 0.56% | HK | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 660'000 | 0 | 0 | 660'000 |
| 1.09% | HK | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 81'250 | 0 | 25'000 | 56'250 |
| 1.48% | HK | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 2'000'000 | 0 | 0 | 2'000'000 |
| 1.48% | HK | 30.06.2022 | 28.02.2025 | 71'250 | 0 | 25'000 | 46'250 |
| 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 | 200'000 | 0 | 0 | 200'000 |
| 1.55% | HK | 28.03.2024 | 31.03.2025 | 0 | 4'500'000 | 0 | 4'500'000 |
| 1.83% | HK | 01.01.2019 | 31.03.2025 | 1'272'750 | 0 | 0 | 1'272'750 |
| 1.95% | HK | 01.04.2022 | 31.03.2025 | 6'020'000 | 0 | 0 | 6'020'000 |
| 0.31% | HK | 14.05.2021 | 14.05.2025 | 3'000'000 | 0 | 0 | 3'000'000 |
| 0.31% | HK | 14.05.2021 | 14.05.2025 | 3'000'000 | 0 | 0 | 3'000'000 |
| 0.13% | HK | 01.03.2023 | 27.05.2025 | 2'000'000 | 0 | 0 | 2'000'000 |
| 1.14% | FV | 30.09.2024 | 30.06.2025 | 0 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 |
| 1.52% | HK | 01.10.2021 | 30.06.2025 | 1'198'000 | 0 | 0 | 1'198'000 |
| 1.57% | FV | 19.07.2024 | 18.07.2025 | 0 | 1'500'000 | 0 | 1'500'000 |
| 1.31% | FV | 13.09.2024 | 12.09.2025 | 0 | 7'300'000 | 0 | 7'300'000 |
| Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr) | | | | 33'269'850 | 65'300'000 | 86'600 | 98'483'250 |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre) | | | | | | | |
| 1.25% | HK | 30.09.2019 | 30.09.2025 | 100'000 | 0 | 0 | 100'000 |
| 1.73% | HK | 01.07.2020 | 31.10.2025 | 400'000 | 0 | 0 | 400'000 |
| 1.50% | HK | 30.06.2022 | 03.11.2025 | 400'000 | 0 | 0 | 400'000 |
| 2.18% | HK | 03.12.2018 | 21.12.2025 | 995'500 | 0 | 22'000 | 973'500 |
| 1.99% | HK | 16.12.2019 | 13.01.2026 | 7'437'500 | 0 | 0 | 7'437'500 |
| 1.58% | HK | 01.01.2022 | 19.01.2026 | 5'194'000 | 0 | 0 | 5'194'000 |
| 1.83% | HK | 07.02.2023 | 07.02.2026 | 10'000'000 | 0 | 0 | 10'000'000 |
| 1.52% | HK | 01.10.2021 | 27.02.2026 | 837'500 | 0 | 0 | 837'500 |
| 1.80% | HK | 01.12.2021 | 30.04.2026 | 2'468'000 | 0 | 1'468'000 | 1'000'000 |
| 1.75% | HK | 01.03.2023 | 14.09.2026 | 1'800'000 | 0 | 0 | 1'800'000 |
| 1.88% | HK | 30.10.2023 | 30.10.2026 | 0 | 10'000'000 | 0 | 10'000'000 |
| 1.82% | HK | 10.11.2023 | 09.11.2026 | 0 | 6'000'000 | 0 | 6'000'000 |
| Zwischentotal | | | | 29'632'500 | 16'000'000 | 1'490'000 | 44'142'500 |

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

| Zinssatz | Bezeichnung | Anfang | Fälligkeit | Betrag am 30.09.2023 CHF | Beansprucht CHF | Zurückgezahlt CHF | Betrag am 30.09.2024 CHF |
|--|-------------|------------|------------|--------------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------------|
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre) | | | | | | | |
| Übertrag von der vorangegangenen Seite | | | | 29'632'500 | 16'000'000 | 1'490'000 | 44'142'500 |
| 0.30% | HK | 31.01.2021 | 31.01.2027 | 842'500 | 0 | 0 | 842'500 |
| 1.25% | HK | 30.09.2022 | 31.01.2027 | 1'500'000 | 0 | 0 | 1'500'000 |
| 1.35% | HK | 30.09.2019 | 31.01.2027 | 1'115'000 | 0 | 0 | 1'115'000 |
| 2.10% | HK | 03.12.2018 | 20.04.2027 | 800'000 | 0 | 0 | 800'000 |
| 1.75% | HK | 01.01.2019 | 27.04.2027 | 593'750 | 0 | 0 | 593'750 |
| 2.10% | HK | 03.12.2018 | 07.05.2027 | 1'200'000 | 0 | 0 | 1'200'000 |
| 1.90% | HK | 30.09.2022 | 30.06.2027 | 545'800 | 0 | 0 | 545'800 |
| 2.05% | HK | 01.10.2020 | 02.07.2027 | 3'039'400 | 0 | 0 | 3'039'400 |
| 0.87% | HK | 01.01.2022 | 02.08.2027 | 4'500'000 | 0 | 0 | 4'500'000 |
| 1.90% | HK | 30.09.2022 | 30.09.2027 | 372'000 | 0 | 0 | 372'000 |
| 1.55% | HK | 16.12.2019 | 13.01.2028 | 2'000'000 | 0 | 0 | 2'000'000 |
| 2.45% | HK | 30.11.2023 | 07.04.2028 | 0 | 2'757'875 | 34'000 | 2'723'875 |
| 1.55% | HK | 12.04.2024 | 12.04.2028 | 0 | 6'000'000 | 0 | 6'000'000 |
| 1.55% | HK | 26.04.2024 | 26.04.2028 | 0 | 14'000'000 | 0 | 14'000'000 |
| 1.71% | HK | 30.11.2023 | 30.11.2028 | 0 | 5'000'000 | 0 | 5'000'000 |
| 1.50% | HK | 18.12.2023 | 05.01.2029 | 0 | 3'500'000 | 0 | 3'500'000 |
| 1.59% | HK | 31.01.2024 | 16.01.2029 | 0 | 9'000'000 | 0 | 9'000'000 |
| 1.56% | HK | 16.01.2024 | 16.01.2029 | 0 | 3'000'000 | 0 | 3'000'000 |
| 1.56% | HK | 09.02.2024 | 09.02.2029 | 0 | 8'000'000 | 0 | 8'000'000 |
| 1.58% | HK | 01.07.2020 | 31.05.2029 | 2'845'000 | 0 | 0 | 2'845'000 |
| 2.09% | HK | 29.09.2023 | 28.09.2029 | 5'000'000 | 0 | 0 | 5'000'000 |
| Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre) | | | | 53'985'950 | 67'257'875 | 1'524'000 | 119'719'825 |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre) | | | | | | | |
| 1.04% | HK | 01.11.2021 | 31.10.2029 | 4'300'000 | 0 | 0 | 4'300'000 |
| 1.91% | HK | 28.02.2023 | 28.02.2030 | 4'525'000 | 0 | 100'000 | 4'425'000 |
| 2.05% | HK | 01.07.2020 | 31.10.2030 | 1'000'000 | 0 | 20'000 | 980'000 |
| 2.30% | HK | 28.04.2023 | 28.04.2031 | 4'800'000 | 0 | 0 | 4'800'000 |
| 1.54% | HK | 01.07.2024 | 24.06.2031 | 0 | 10'000'000 | 0 | 10'000'000 |
| 1.56% | HK | 16.04.2018 | 30.06.2031 | 1'400'000 | 0 | 30'000 | 1'370'000 |
| 1.02% | HK | 29.03.2023 | 28.11.2031 | 1'160'000 | 0 | 0 | 1'160'000 |
| 1.60% | HK | 21.02.2024 | 23.02.2032 | 0 | 13'200'000 | 0 | 13'200'000 |
| 1.72% | HK | 01.10.2021 | 31.03.2033 | 1'410'000 | 0 | 0 | 1'410'000 |
| 2.05% | HK | 31.03.2023 | 31.03.2033 | 9'000'000 | 0 | 0 | 9'000'000 |
| 2.14% | HK | 30.06.2023 | 30.06.2033 | 15'000'000 | 0 | 0 | 15'000'000 |
| 1.60% | HK | 25.03.2024 | 25.03.2034 | 0 | 10'000'000 | 0 | 10'000'000 |
| 1.55% | HK | 14.08.2024 | 15.08.2039 | 0 | 4'000'000 | 0 | 4'000'000 |
| Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre) | | | | 42'595'000 | 37'200'000 | 150'000 | 79'645'000 |
| Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr) | | | | 96'580'950 | 104'457'875 | 1'674'000 | 199'364'825 |
| Total | | | | 129'850'800 | 169'757'875 | 1'760'600 | 297'848'075 |

Gewichteter Durchschnittssatz: 1.65% | Durchschnittliche Restlaufzeit: 3,53 Jahre

FV = Fester Vorschuss | HK = Hypothekarkredit

Rückzahlungen von Schulden im Berichtsjahr

| Zinssatz | Bezeichnung | Anfang | Fälligkeit | Betrag am 30.09.2023 CHF | Zurückgezahlt CHF |
|---|-------------|------------|------------|--------------------------------|----------------------|
| Rückzahlung verzinslicher Hypotheken und anderer hypothekarisch sichergestellter Verbindlichkeiten | | | | | |
| 1.74% | HK | 01.04.2014 | 13.01.2024 | 3'000'000 | 3'000'000 |
| 1.56% | HK | 16.04.2018 | 31.03.2024 | 30'000 | 30'000 |
| 1.33% | HK | 29.03.2023 | 15.04.2024 | 2'370'906 | 2'370'906 |
| 1.65% | HK | 01.04.2014 | 08.07.2024 | 1'700'000 | 1'700'000 |
| 0.90% | HK | 16.12.2022 | 30.09.2024 | 200'000 | 200'000 |
| Total Rückzahlungen verzinslicher Hypotheken und anderer hypothekarisch sichergestellter Verbindlichkeiten | | | | | 7'300'906 |

HK = Hypothekarkredit

Diese Tabelle zeigt nur die Rückzahlungen von Hypothekarkrediten und nicht die zahlreichen Rückzahlungen von festen Vorschüssen. Seit dem 30. September 2023 wurden 7.301 Millionen CHF Hypothekarkredite und 97 Millionen CHF feste Vorschüsse zurückgezahlt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ausgabe neuer Anteile

Zwischen dem 1. Oktober 2024 und dem Datum der Veröffentlichung des Jahresberichts wurden im Rahmen einer neun Liegenschaften umfassenden Sacheinlage 363'228 Anteile gezeichnet.

Verkäufe

Am 15. November 2024 wurde der Verkauf der Liegenschaft Avenue de Sévery 5-7 in Lausanne unterzeichnet, mit Wirkung zum 6. Januar 2025.

Fondsprospekts und Fondsvertrag

Der geänderte Fondsprospekt mit Fondsvertrag ist am 18. November 2024 in Kraft getreten. Die Änderungen betreffen hauptsächlich die Aufnahme der Nachhaltigkeitspolitik in den Fondsprospekt und Fondsvertrag.

Liste der Käufe und Verkäufe

| Kanton | Ortsname | Adresse | Datum | Preis CHF |
|--------|----------|---------|-------|--------------|
|--------|----------|---------|-------|--------------|

KÄUFE

Wohnbauten

| | | | | |
|----------|-----------|--------------------------------------|------------|------------|
| Waadt | Genolier | Route de Trélex 2-4-6-8 ¹ | 01.11.2023 | 8'500'000 |
| Bern | Biel | Lischenweg 30-30a-30b ¹ | 01.11.2023 | 9'570'000 |
| Waadt | Chésérèx | Les Grands-Champs 17-21 ¹ | 04.12.2023 | 11'300'000 |
| Freiburg | Sugiez | Impasse des Alpes 3-6-8-11 | 28.12.2023 | 18'700'000 |
| Zürich | Oberglatt | Chlirietstrasse 6-8-10 | 31.12.2023 | 13'400'000 |
| Waadt | Chésérèx | Les Grands-Champs 22a | 01.03.2024 | 1'200'000 |
| Waadt | Bex | Avenue de la Gare 46 | 01.07.2024 | 6'700'000 |
| Freiburg | Freiburg | Route St-Nicolas-de-Flüe 4 | 01.07.2024 | 16'750'000 |
| Bern | Biel | Redernweg 16-20 ¹ | 15.08.2024 | 8'800'000 |

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Keine

Gemischte Bauten

Keine

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

| | | | | |
|--------|---------|-------------------------------------|------------|-----------|
| Wallis | Leytron | Route Romaine 40-42-44 ¹ | 04.12.2023 | 3'000'000 |
| Wallis | Monthey | Route du Pont-Rouge 1 A-B-C / 3 A-B | 16.09.2024 | 8'750'000 |
| Waadt | Denges | Route de la Plaine 4 | 22.07.2024 | 893'000 |

Total Käufe

107'563'000

¹ Erwerb durch Sacheinlage (Swaps)

VERKÄUFE

Wohnbauten

| | | | | |
|-------|--------|------------------------------|------------|-----------|
| Waadt | Jongny | Sentier du Point du Jour 1-3 | 01.01.2024 | 4'900'000 |
| Waadt | Vevey | Avenue de l'Île-Heureuse 11 | 01.01.2024 | 4'550'000 |

Gemischte Bauten

Keine

Total Verkäufe

9'450'000

Anhang

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke

Dem Abschreibungskonto wurden keine Beträge zugeschrieben.

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen

Es wurden keine Beträge für zukünftige Reparaturen zurückgestellt.

Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge

Es wurden keine Erträge zur Wiederanlage zurückbehalten.

Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

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

| | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
|--|------------|------------|
| Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen) ¹ | 1.93% | 2.61% |
| Fremdfinanzierungsquote | 29.32% | 26.34% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 69.91% | 67.85% |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV) | 0.57% | 0.63% |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV) | 0.76% | 0.83% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 3.13% | 0.65% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 2.70% | 0.69% |
| Ausschüttungsrendite | 2.53% | 2.63% |
| Ausschüttungsquote | 97.80% | 94.22% |
| Agio/Disagio | 6.91% | 6.84% |
| Anlagerendite (auf den NIW) | 3.18% | 0.47% |

Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

| | 2024 ² | 2023 | Kumuliert seit Auflegung des Fonds ³ | Rechnungsjahr vom 01.10.2023 bis 30.09.2024 |
|---------------------------|-------------------|-------|---|---|
| Cronos Immo Fund | -0.54% | 4.78% | 48.43% | 3.46% |
| SXI Real Estate® Funds TR | 12.39% | 5.03% | 45.68% | 15.32% |

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.

Die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss AMAS werden auf Seite 32 im Nachhaltigkeitsbericht dargestellt.

¹ Die Leerstandsnummer liegt im Berichtsjahr zum 30.09.2024 bei 1.88% und im Berichtsjahr zum 30.09.2023 bei 2.35%

² vom 1. Januar bis 31. Oktober 2024

³ vom 20. September 2016 bis 31. Oktober 2024

Anhang Fortsetzung

Die Schätzungsexperten bestätigen, dass die Schätzungen gemäss den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie der AMAS-Richtlinien erfolgten und den im Immobiliensektor üblichen Standards entsprechen. In Übereinstimmung mit den Swiss Valuation Standards stellt der für jedes Grundstück angegebene Marktwert den «fairen Wert» dar, d.h. den Verkaufspreis, der bei normalen Marktverhältnissen zu den aktuellen Marktbedingungen erzielt werden könnte, ohne den allfälligen Transaktionskosten Rechnung zu tragen.

Der Verkehrswert jedes Grundstücks entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. Bei Terminverkäufen gilt der zwischen den Parteien vereinbarte Preis als Verkehrswert.

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 lagespezifischen Parameter berücksichtigt.

Methode von IAZI

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

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

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

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

Anhang Fortsetzung

Angaben zu den Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen der Schätzungsexperten

| Schätzungs- experte | Angewandter Satz | Nettodiskontierungssatz | | Kapitalisierungssatz | |
|------------------------|---|-------------------------|------------|----------------------|------------|
| | | 30.09.2024 | 30.09.2023 | 30.09.2024 | 30.09.2023 |
| | Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung | 3.92% | 3.96% | 3.12% | 3.14% |
| CBRE | Maximaler Satz für die Bewertung | 5.14% | 5.14% | 4.11% | 4.11% |
| | Minimaler Satz für die Bewertung | 3.48% | 3.48% | 2.76% | 2.76% |
| | Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung | 3.54% | 3.60% | 3.10% | 3.16% |
| IAZI | Maximaler Satz für die Bewertung | 3.93% | 3.92% | 3.48% | 3.47% |
| | Minimaler Satz für die Bewertung | 3.03% | 2.99% | 2.53% | 2.49% |
| | Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung | 4.10% | 3.85% | 2.85% | 2.85% |
| JLL | Maximaler Satz für die Bewertung | 4.95% | 4.75% | 3.70% | 3.75% |
| | Minimaler Satz für die Bewertung | 3.75% | 3.50% | 2.50% | 2.50% |

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 | 43.5 |
| Baufträge | 39.0 |

Anhang Fortsetzung

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

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

| | Höchstsatz | Effektiver Satz |
|---|--|--|
| Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland | 5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile | 2.24% |
| Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland | 5.00% des Nettoinventarwerts der neu zurückgenommenen Anteile | In der Berichtsperiode wurden keine Anteile zurückgenommen |
| Von der Fondsleitung bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen erhobene Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens | | 0.00% |

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

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

| | Höchstsatz | Effektiver Satz |
|---|---|-----------------|
| Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1% des Nettoinventarwerts des Fonds in Rechnung, die dem Fondsvermögen pro rata temporis des letzten Nettoinventarwerts belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission) | 1.00% pro Jahr | 0.47% p.J. |
| Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die weiteren in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von höchstens 0.05% des Nettoinventarwerts, die dem Fondsvermögen pro rata temporis des letzten Nettoinventarwerts belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird (Depotbankkommission) | 0.05% pro Jahr | 0.04% p.J. |
| Kauf und Verkauf von Grundstücken, höchstens 3% des Kauf- oder Verkaufspreises | 3.00% | 2.53% |
| Liegenschaftsverwaltung, höchstens 6% der jährlichen Bruttomietzeineinnahmen | 6.00% | 3.63% |
| Bau und Umbau von Liegenschaften, höchstens 3 % der Baukosten | 3.00% | 3.00% |
| Renovation von Liegenschaften, höchstens 15 % der Renovationskosten, sofern kein Dritter damit beauftragt wurde | 15.00% | 13.62% |
| Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger verrechnet die Depotbank eine Kommission von maximal 0.50 % des ausgeschütteten Bruttobetrag | 0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrag | 0.50% |

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

Immobilienportfolio



Avenue de la Gare 46, Bex (VD)

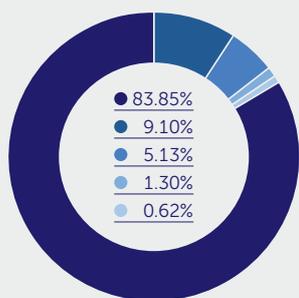
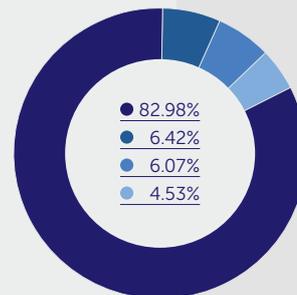
Zusammensetzung des Liegenschaftsbestands

GLIEDERUNG NACH KANTON (zum 30.09.24)

| Kanton | Fondsanteil | Wohnungen m ² /Anzahl | Gewerbe m ² | ¹ Mietzins- einnahmen CHF | ² Annualisierter Mieterspiegel CHF | Verkehrswert CHF | Gestehungs- kosten CHF | Verhältnis MS/VW | ³ Leerstand im Berichts- jahr |
|----------------|-------------|-------------------------------------|---------------------------|--|---|----------------------|------------------------------|---------------------|--|
| Waadt | 57.26% | 75'645/1'211 | 13'803 | 22'927'627 | 24'044'321 | 581'673'000 | 574'081'520 | 4.13% | 1.34% |
| Freiburg | 14.07% | 24'579/344 | 3'270 | 5'160'770 | 6'361'117 | 142'953'000 | 147'439'041 | 4.45% | 2.29% |
| Wallis | 12.33% | 21'760/338 | 717 | 4'786'874 | 4'958'108 | 125'294'000 | 128'432'703 | 3.96% | 0.63% |
| Genf | 6.55% | 8'047/134 | 455 | 2'893'753 | 2'918'498 | 66'510'000 | 62'319'329 | 4.39% | 3.32% |
| Bern | 5.99% | 11'824/207 | 0 | 2'102'987 | 2'645'892 | 60'853'000 | 62'340'104 | 4.35% | 6.77% |
| Neuenburg | 1.65% | 3'055/52 | 0 | 762'072 | 770'777 | 16'782'000 | 16'628'838 | 4.59% | 1.07% |
| Zürich | 1.44% | 2'567/34 | 0 | 407'595 | 557'004 | 14'607'000 | 13'840'415 | 3.81% | 1.72% |
| Solothurn | 0.71% | 1'373/19 | 483 | 294'048 | 312'924 | 7'177'000 | 8'016'125 | 4.36% | 5.42% |
| Schweiz | 100% | 148'850/2'339 | 18'728 | 39'335'724 | 42'568'641 | 1'015'849'000 | 1'013'098'075 | 4.19% | 1.86% |

GLIEDERUNG NACH NUTZUNG (zum 30.09.24)

| Nutzungstyp | Fondsanteil | Verkehrswert CHF | Gestehungskosten CHF | Verhältnis MS/VW | Leerstand im Berichtsjahr |
|---|---------------|----------------------|-------------------------|---------------------|------------------------------|
| Wohnbauten | ● 82.98% | 842'991'000 | 834'260'537 | 4.31% | 1.57% |
| Gemischte Bauten | ● 6.42% | 65'202'000 | 68'042'829 | 4.35% | 3.49% |
| Gewerbebauten | ● 6.07% | 61'622'000 | 64'491'072 | 5.56% | 3.47% |
| Zwischentotal der genutzten Liegenschaften | 95.47% | 969'815'000 | 966'794'438 | 4.39% | 1.86% |
| Im Bau | ● 4.53% | 46'034'000 | 46'303'637 | – | – |
| Total | 100% | 1'015'849'000 | 1'013'098'075 | 4.19% | 1.86% |



SEKTORALE GLIEDERUNG (zum 30.09.24)

| Art der Liegenschaft | Nettomiete % | ² Annualisierte Mieterspiegel CHF |
|--|-----------------|--|
| Klassische Wohnbauten | ● 83.85% | 35'692'184 |
| Gewerbebauten | ● 9.10% | 3'877'631 |
| Im selbständigen und dauernden Baurecht | ● 5.13% | 2'184'566 |
| Wohnbauten mit Hoteldienstleistungen | ● 1.30% | 551'460 |
| Seniorenwohnungen | ● 0.62% | 262'800 |
| Total | 100.00% | 42'568'641 |



GLIEDERUNG NACH GEOGRAFISCHEN GROSSREGIONEN BFS (zum 30.09.24)

| Geografische Regionen | Fondsanteil % | Verkehrswert CHF |
|-----------------------|------------------|----------------------|
| Genferseeregion | 78% | 792'214'000 |
| Espace Mittelland | 21% | 209'028'000 |
| Zürich | 1% | 14'607'000 |
| Total | 100.00% | 1'015'849'000 |

¹ Die Mietzinseinnahmen aus den im Laufe des Berichtsjahres gekauften und verkauften Liegenschaften wurden im Total der Mietzinseinnahmen (vom 01.10.23 bis 30.09.24) nicht berücksichtigt.

Die Abweichungen zwischen den Mietzinseinnahmen und dem Mieterspiegel sind auf die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen zurückzuführen

² Theoretischer jährlicher Mieterspiegel

³ Die Leerstände der im Laufe des Berichtsjahres verkauften Liegenschaften wurden im Leerstand des Berichtsjahres nicht berücksichtigt

Inventar des Liegenchafts- bestands

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



WAADT

Wohnungen
75'645 m² (1'211 Whg.)
Gewerbe
13'803 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 22'927'627

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 24'044'321

Gestehungskosten (GK)
CHF 574'081'520

Verkehrswert (VW)
CHF 581'673'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.13% | 4.19%

Leerstand: Berichts. | Sept. 24
1.34% | 1.66%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
918 m² (16 Whg.) | 0 m²
CHF 189'773
CHF 201'432
CHF 4'580'410
CHF 4'120'000
4.89% | 4.40%
4.10% | -%
CO₂: 27, IDC: 541 | Gas

AIGLE Rue Krafft 7-9 - Rue du Molage 19-21 ³



Wohnbau
3'329 m² (52 Whg.) | 259 m²
CHF 935'729
CHF 968'263
CHF 17'474'211
CHF 20'772'000
4.66% | 5.54%
0.39% | 0.04%
CO₂: 21, IDC: 423 | Gas

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Wohnbau
690 m² (11 Whg.) | 0 m²
CHF 210'125
CHF 214'971
CHF 5'627'212
CHF 5'190'000
4.14% | 3.82%
1.30% | -%
CO₂: 42, IDC: 592 | Öl

BEX Avenue de la Gare 46



Wohnbau
1'080 m² (18 Whg.) | 0 m²
CHF 45'360
CHF 310'440
CHF 7'314'586
CHF 7'340'000
4.23% | 4.24%
41.55%⁹ | 15.31%
WP¹¹

BUSSIGNY Chemin de Gravarnay 17-19



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
1'955 m² (28 Whg.) | 0 m²
CHF 493'910
CHF 501'528
CHF 13'207'524
CHF 13'290'000
3.77% | 3.80%
0.19% | 0.12%
CO₂: 35, IDC: 501 | Öl

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Wohnbau
552 m² (12 Whg.) | 0 m²
CHF 179'759
CHF 193'848
CHF 4'822'136
CHF 4'960'000
3.91% | 4.02%
5.85% | -%
CO₂: 32, IDC: 624 | FW⁷

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Wohnbau
1'273 m² (19 Whg.) | 0 m²
CHF 292'418
CHF 298'056
CHF 7'219'620
CHF 6'470'000
4.61% | 4.13%
0.18% | -%
CO₂: 26, IDC: 508 | Gas

CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a ³



Wohnbau
1'890 m² (27 Whg.) | 0 m²
CHF 479'378
CHF 620'669
CHF 13'215'822
CHF 13'720'000
4.52% | 4.70%
0.81% | 0.12%
Öl¹¹

CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
2'266 m² (33 Whg.) | 0 m²
CHF 387'075
CHF 400'942
CHF 9'141'906
CHF 8'749'000
4.58% | 4.39%
0.95% | 6.20%
CO₂: 23, IDC: 454 | Gas

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Wohnbau
1'950 m² (36 Whg.) | 0 m²
CHF 467'744
CHF 494'856
CHF 11'150'241
CHF 11'169'000
4.43% | 4.44%
2.13% | 12.17%
CO₂: 25, IDC: 489 | Gas

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



Wohnbau
2'688 m² (41 Whg.) | 232 m²
CHF 629'372
CHF 646'296
CHF 14'603'926
CHF 14'660'000
4.41% | 4.43%
0.20% | -%
CO₂: 44, IDC: 622 | Öl

CLARENS Rue du Léman 12



Gemischte Nutzung
934 m² (18 Whg.) | 337 m²
CHF 290'059
CHF 297'780
CHF 7'046'693
CHF 6'660'000
4.47% | 4.23%
1.74% | 2.08%
CO₂: 30, IDC: 591 | Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

| |
|--|
| Nutzung |
| Wohnungen Gewerbe |
| Mietzinseinnahmen |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ |
| Gestehungskosten (GK) |
| Verkehrswert (VW) |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK |
| Leerstand: Berichts- Sept. 24 |
| ESG-Daten² Heizung |

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



| |
|--|
| Wohnbau |
| 8'250 m ² (150 Whg.) 0 m ² |
| CHF 2'202'698 |
| CHF 2'246'431 |
| CHF 58'879'519 |
| CHF 59'570'000 |
| 3.77% 3.82% |
| 0.36% 0.06% |
| CO ₂ : 25, IDC: 484 Gas |

CRISSIER Route de Bussigny 2



| |
|----------------|
| Im Bau |
| – |
| – |
| – |
| CHF 21'788'808 |
| CHF 22'250'000 |
| – |
| – |
| – |

DENGES Route de la Plaine 4



| |
|--|
| Wohnbau |
| 280 m ² (2 Whg.) 0 m ² |
| CHF 60'000 |
| CHF 60'000 |
| CHF 2'914'359 |
| CHF 2'700'000 |
| 2.22% 2.06% |
| –% –% |
| WP ¹² |

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



| |
|---|
| Wohnbau |
| 1'882 m ² (22 Whg.) 0 m ² |
| CHF 428'874 |
| CHF 435'996 |
| CHF 10'583'863 |
| CHF 9'980'000 |
| 4.37% 4.12% |
| –% –% |
| CO ₂ : 28, IDC: 542 Gas |

ECUBLENS Route du Bois 16



| |
|---|
| Wohnbau |
| 1'112 m ² (20 Whg.) 0 m ² |
| CHF 260'678 |
| CHF 275'748 |
| CHF 6'779'221 |
| CHF 6'550'000 |
| 4.21% 4.07% |
| 0.16% –% |
| CO ₂ : 27, IDC: 379 Öl |

ETOY Route de Plantay 61-63-65^③



| |
|---|
| Wohnbau |
| 962 m ² (10 Whg.) 0 m ² |
| CHF 211'233 |
| CHF 212'076 |
| CHF 5'398'896 |
| CHF 5'125'000 |
| 4.14% 3.93% |
| –% –% |
| CO ₂ : 25, IDC: 487 Gas |

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



| |
|--|
| Wohnbau |
| 1'610 m ² (18 Whg.) 40 m ² |
| CHF 371'517 |
| CHF 447'096 |
| CHF 9'016'846 |
| CHF 9'337'000 |
| 4.79% 4.96% |
| 1.61% 11.80% ¹⁰ |
| Elektrisch, ¹¹ Öl |

GIMEL Chemin du Closez 3



| |
|--|
| Wohnbau |
| 724 m ² (11 Whg.) 47 m ² |
| CHF 254'188 |
| CHF 268'440 |
| CHF 6'947'223 |
| CHF 6'716'000 |
| 4.00% 3.86% |
| 8.98% 4.38% |
| WP ¹² |

| |
|--|
| Nutzung |
| Wohnungen Gewerbe |
| Mietzinseinnahmen |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ |
| Gestehungskosten (GK) |
| Verkehrswert (VW) |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK |
| Leerstand: Berichts- Sept. 24 |
| ESG-Daten² Heizung |

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



| |
|---|
| Wohnbau |
| 1'169 m ² (13 Whg.) 0 m ² |
| CHF 242'409 |
| CHF 259'868 |
| CHF 5'850'849 |
| CHF 5'260'000 |
| 4.94% 4.44% |
| 3.60% –% |
| Elektrisch ¹² |

LA TOUR-DE-PEILZ Avenue du Clos d'Aubonne 14-16^③



| |
|---|
| Wohnbau |
| 3'346 m ² (48 Whg.) 0 m ² |
| CHF 1'074'841 |
| CHF 1'080'937 |
| CHF 28'717'891 |
| CHF 28'910'000 |
| 3.74% 3.76% |
| 0.26% 0.11% |
| CO ₂ : 16, IDC: 317 Gas |

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



| |
|---|
| Wohnbau |
| 965 m ² (20 Whg.) 0 m ² |
| CHF 372'463 |
| CHF 378'083 |
| CHF 8'097'946 |
| CHF 9'320'000 |
| 4.06% 4.67% |
| 0.85% 5.05% |
| CO ₂ : 35, IDC: 500 Öl |

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



| |
|---|
| Wohnbau |
| 1'048 m ² (29 Whg.) 0 m ² |
| CHF 401'573 |
| CHF 414'167 |
| CHF 8'802'476 |
| CHF 10'350'000 |
| 4.00% 4.71% |
| 0.14% 0.58% |
| CO ₂ : 30, IDC: 423 Öl |

| |
|--|
| Nutzung |
| Wohnungen Gewerbe |
| Mietzinseinnahmen |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ |
| Gestehungskosten (GK) |
| Verkehrswert (VW) |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK |
| Leerstand: Berichts- Sept. 24 |
| ESG-Daten² Heizung |

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

LAUSANNE Avenue de Sévery 5-7 ³



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 888 m ² (16 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 282'266 |
| | CHF 291'504 |
| | CHF 6'692'207 |
| | CHF 6'740'000 |
| | 4.32% 4.36% |
| | 0.52% -% |
| | CO ₂ : 27, IDC: 532 Gas |

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



| | |
|--|--|
| | Gemischte Nutzung |
| | 402 m ² (6 Whg.) 594 m ² |
| | CHF 139'443 |
| | CHF 199'980 |
| | CHF 3'922'852 |
| | CHF 3'855'000 |
| | 5.19% 5.10% |
| | 27.87% 19.65% |
| | * CO ₂ : 16, IDC: 235 Öl |

^{*}Daten nur für Nr. 12

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'239 m ² (28 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 356'943 |
| | CHF 383'088 |
| | CHF 7'634'444 |
| | CHF 9'000'000 |
| | 4.26% 5.02% |
| | 2.61% 0.28% |
| | CO ₂ : 12, IDC: 488 FW |

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'089 m ² (23 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 270'662 |
| | CHF 275'736 |
| | CHF 7'098'630 |
| | CHF 6'630'000 |
| | 4.16% 3.88% |
| | 0.66% 0.13% |
| | CO ₂ : 33, IDC: 469 Öl |

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'037 m ² (20 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 301'798 |
| | CHF 309'096 |
| | CHF 7'572'287 |
| | CHF 7'730'000 |
| | 4.00% 4.08% |
| | 0.11% 0.16% |
| | CO ₂ : 11, IDC: 450 FW |

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'146 m ² (23 Whg.) 144 m ² |
| | CHF 412'293 |
| | CHF 433'200 |
| | CHF 8'030'682 |
| | CHF 10'030'000 |
| | 4.32% 5.39% |
| | 0.67% -% |
| | CO ₂ : 45, IDC: 638 Öl |

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 766 m ² (16 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 203'583 |
| | CHF 208'572 |
| | CHF 5'812'225 |
| | CHF 5'630'000 |
| | 3.70% 3.59% |
| | 1.31% -% |
| | CO ₂ : 35, IDC: 493 Öl |

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ³



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 926 m ² (15 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 330'704 |
| | CHF 343'312 |
| | CHF 8'153'052 |
| | CHF 8'760'000 |
| | 3.92% 4.21% |
| | 3.05% 14.26% |
| | CO ₂ : 25, IDC: 488 Gas |

Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

LAUSANNE Chemin des Sauges 5



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'080 m ² (20 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 254'222 |
| | CHF 255'454 |
| | CHF 5'924'280 |
| | CHF 6'200'000 |
| | 4.12% 4.31% |
| | -% -% |
| | CO ₂ : 30, IDC: 587 Gas |

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



| | |
|--|--|
| | Gewerbe |
| | 0 m ² (- Whg.) 796 m ² |
| | CHF 216'353 |
| | CHF 220'236 |
| | CHF 4'818'520 |
| | CHF 4'435'000 |
| | 4.97% 4.57% |
| | -% -% |
| | CO ₂ : 35, IDC: 495 Öl |

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'574 m ² (16 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 340'044 |
| | CHF 357'612 |
| | CHF 8'441'235 |
| | CHF 9'040'000 |
| | 3.96% 4.24% |
| | 0.35% 6.38% |
| | CO ₂ : 10, IDC: 412 FW |

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



| | |
|--|---|
| | Wohnbau |
| | 1'400 m ² (40 Whg.) 0 m ² |
| | CHF 465'457 |
| | CHF 481'200 |
| | CHF 9'730'855 |
| | CHF 10'600'000 |
| | 4.54% 4.95% |
| | 0.20% 0.45% |
| | CO ₂ : 32, IDC: 451 Öl |

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

MORGES

Chemin des Pétoleyres 7-9
et 15-17



Wohnbau

2'470 m² (34 Whg.) | 0 m²

CHF 618'813

CHF 637'148

CHF 15'251'896

CHF 14'849'000

4.29% | 4.18%

0.18% | -%

CO₂: 36, IDC: 510 | Öl

NYON

Chemin des Cottages 5-7



Wohnbau

1'768 m² (33 Whg.) | 0 m²

CHF 513'689

CHF 523'752

CHF 12'528'593

CHF 13'200'000

3.97% | 4.18%

0.58% | -%

CO₂: 39, IDC: 559 | Öl

PERROY

Chemin de Sus-Craux 15



Wohnbau

881 m² (14 Whg.) | 0 m²

CHF 264'488

CHF 268'632

CHF 6'282'746

CHF 6'325'000

4.25% | 4.28%

0.01% | -%

CO₂: 25, IDC: 491 | WP⁶

PRÉVERENGES

Route de la Gracieuse 4-6 ³



Wohnbau

488 m² (8 Whg.) | 82 m²

CHF 163'160

CHF 163'920

CHF 3'607'978

CHF 3'897'000

4.21% | 4.54%

0.23% | -%

WP¹²

PULLY

Avenue du Prieuré 6 - Rue
du Nord 3



Wohnbau

763 m² (15 Whg.) | 85 m²

CHF 281'962

CHF 294'024

CHF 6'918'160

CHF 6'430'000

4.57% | 4.25%

0.91% | -%

CO₂: 48, IDC: 812 | Gas, Öl

REGENS

Rue de la Mèbre 8A



Wohnbau

918 m² (14 Whg.) | 199 m²

CHF 290'472

CHF 303'360

CHF 7'817'042

CHF 7'480'000

4.06% | 3.88%

-% | -%

CO₂: 13, IDC: 246 | Gas

REGENS

Rue de la Source 5-7 ³



Wohnbau

3'553 m² (49 Whg.) | 172 m²

CHF 1'078'675

CHF 1'091'834

CHF 21'220'468

CHF 25'318'000

4.31% | 5.15%

0.41% | 0.13%

CO₂: 1, IDC: 410 | WP

REGENS

Rue du Lac 22B-24



Gewerbe

115 m² (1 Whg.) | 4'261 m²

CHF 599'557

CHF 608'808

CHF 10'754'510

CHF 9'730'000

6.26% | 5.66%

1.32% | -%

CO₂: 17, IDC: 324 | Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

REGENS

Rue du Midi 11



Gemischte Nutzung

685 m² (17 Whg.) | 392 m²

CHF 382'181

CHF 390'312

CHF 7'954'348

CHF 8'370'000

4.66% | 4.91%

0.30% | -%

CO₂: 33, IDC: 652 | Gas

SIGNY

Rue des Fontaines 9



Wohnbau

936 m² (9 Whg.) | 0 m²

CHF 334'506

CHF 336'506

CHF 7'312'151

CHF 7'590'000

4.43% | 4.60%

0.69% | 0.46%

CO₂: 13, IDC: 264 | Gas

VEVEY

Rue des Communaux 8



Wohnbau

1'327 m² (17 Whg.) | 0 m²

CHF 345'014

CHF 349'430

CHF 8'204'403

CHF 7'714'000

4.53% | 4.26%

0.25% | -%

Elektrisch¹²

VEVEY

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



Gemischte Nutzung

2'234 m² (31 Whg.) | 1'229 m²

CHF 1'304'377

CHF 1'318'283

CHF 34'416'644

CHF 32'640'000

4.04% | 3.83%

1.58% | 0.23%

CO₂: 23, IDC: 461 | Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

VILLENEUVE

Chemin du Cabinet 3 ³



Wohnbau

972 m² (9 Whg.) | 0 m²

CHF 205'820

CHF 218'460

CHF 5'592'282

CHF 5'197'000

4.20% | 3.91%

3.52% | 1.32%

CO₂: 18, IDC: 347 | FW

YVERDON-LES-BAINS

Rue de Chamblon 11



Wohnbau

1'875 m² (24 Whg.) | 0 m²

CHF 355'037

CHF 363'218

CHF 7'860'699

CHF 7'842'000

4.63% | 4.62%

0.58% | -%

Öl¹²

YVERDON-LES-BAINS

Rue des Philosophes
65-67-69-71



Wohnbau

3'168 m² (46 Whg.) | 0 m²

CHF 677'842

CHF 687'560

CHF 15'759'914

CHF 15'673'000

4.39% | 4.36%

0.09% | -%

CO₂: 22, IDC: 435 | Gas

YVERDON-LES-BAINS

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



Gewerbe

0 m² (- Whg.) | 4'897 m²

CHF 1'195'448

CHF 1'231'896

CHF 22'861'967

CHF 21'170'000

5.82% | 5.39%

2.27% | 3.51%

CO₂: 19, IDC: 379 | Gas

YVONAND

Grand'Rue 11-13 - Avenue
du Temple 12 ³



Wohnbau

1'072 m² (13 Whg.) | 37 m²

CHF 261'642

CHF 270'264

CHF 6'724'264

CHF 6'430'000

4.20% | 4.02%

1.75% | 0.71%

CO₂: 13, IDC: 250 | Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

Inventar des Liegenchafts- bestands

FREIBURG



Wohnungen
24'579 m² (344 Whg.)
Gewerbe
3'270 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 5'160'770

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 6'361'117

Gestehungskosten (GK)
CHF 147'439'041

Verkehrswert (VW)
CHF 142'953'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.45% | 4.31%

Leerstand: Berichts- | Sept. 24
2.29% | 2.65%

BULLE
Rue de Vevey 109



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
369 m² (3 Whg.) | 116 m²
CHF 74'468
CHF 76'308
CHF 2'380'385
CHF 1'730'000
4.41% | 3.21%
-% | -%
CO₂: 45, IDC: 640 | FW⁸

BULLE
Rue Joseph-Reichlen 9



Wohnbau
764 m² (10 Whg.) | 0 m²
CHF 158'432
CHF 162'166
CHF 3'373'012
CHF 3'419'000
4.74% | 4.81%
-% | -%
CO₂: 9, IDC: 356 | FW

CHÂTEL-ST-DENIS
Chemin des Asses 16-18 ³



Wohnbau
1'755 m² (30 Whg.) | 0 m²
CHF 499'907
CHF 520'932
CHF 10'873'245
CHF 11'505'000
4.53% | 4.79%
0.16% | 0.28%
CO₂: 1, IDC: 460 | WP

FREIBURG
Route Champ-des-Fontaines
2-4



Gemischte Nutzung
853 m² (13 Whg.) | 468 m²
CHF 311'342
CHF 315'520
CHF 6'686'167
CHF 6'500'000
4.85% | 4.72%
0.15% | 0.42%
CO₂: 29, IDC: 482 | ÖI

FREIBURG
Route de Saint-Nicolas-de-
Flüe 4 ³



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
2'766 m² (42 Whg.) | 0 m²
CHF 168'477
CHF 677'827
CHF 17'682'498
CHF 16'925'000
4.00% | 3.83%
-% | -%
Gas¹¹

FREIBURG
Route du Jura 49



Gewerbe
0 m² (- Whg.) | 2'686 m²
CHF 439'127
CHF 526'742
CHF 9'907'502
CHF 9'145'000
5.76% | 5.32%
15.66% | 27.58%
CO₂: 11, IDC: 210 | Gas

KERZERS
Oelegasse 72-74-74a



Wohnbau
2'547 m² (33 Whg.) | 0 m²
CHF 524'284
CHF 539'018
CHF 12'649'201
CHF 13'020'000
4.14% | 4.26%
1.33% | 0.27%
ÖI¹²

LA TOUR-DE-TRÊME
Impasse Verte 15 ³



Wohnbau
1'442 m² (15 Whg.) | 0 m²
CHF 90'075
CHF 360'300
CHF 8'500'000
CHF 8'500'000
4.24% | 4.24%
-% | -%
WP¹¹

LA TOUR-DE-TRÊME
Rue de l'Ancien-Comté 14 ³



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts- | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
1'260 m² (25 Whg.) | 0 m²
CHF 338'265
CHF 348'765
CHF 6'867'318
CHF 7'128'000
4.89% | 5.08%
0.16% | -%
CO₂: 13, IDC: 533 | FW

MARLY
Route du Nord 1



Wohnbau
1'496 m² (16 Whg.) | 0 m²
CHF 274'210
CHF 282'746
CHF 6'177'566
CHF 5'630'000
5.02% | 4.58%
1.83% | 2.04%
CO₂: 34, IDC: 481 | ÖI

MARLY
Rue des Frères-Lumière 35



Wohnbau
1'363 m² (15 Whg.) | 0 m²
CHF 286'280
CHF 307'560
CHF 9'046'024
CHF 7'950'000
3.87% | 3.40%
-% | -%
CO₂: 8, IDC: 345 | FW

ROMONT
Chemin de la Terrasse 7



Wohnbau
1'780 m² (32 Whg.) | 0 m²
CHF 515'440
CHF 530'880
CHF 13'988'682
CHF 13'480'000
3.94% | 3.80%
2.86% | 2.20%
WP¹²

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts- | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

ROMONT

Route de la Condémine 5



Wohnbau

1'869 m² (28 Whg.) | 0 m²

CHF 370'741

CHF 380'208

CHF 6'882'339

CHF 7'750'000

4.91% | 5.52%

0.15% | -%

CO₂: 41, IDC: 815 | Gas

ROMONT

Route du Pré de la Grange
22



Wohnbau

1'272 m² (13 Whg.) | 0 m²

CHF 256'345

CHF 268'440

CHF 6'353'123

CHF 5'610'000

4.79% | 4.23%

1.69% | 0.45%

CO₂: 44, IDC: 622 | Öl

ROMONT

Route du Pré de la Grange
23-25



Wohnbau

1'410 m² (28 Whg.) | 0 m²

CHF 284'879

CHF 292'404

CHF 6'546'523

CHF 5'924'000

4.94% | 4.47%

0.36% | -%

CO₂: 38, IDC: 539 | Öl

SUGIEZ

Impasse des Alpes 3-6-8-11
^③



Wohnbau

3'633 m² (41 Whg.) | 0 m²

CHF 568'498

CHF 771'300

CHF 19'525'457

CHF 18'737'000

4.12% | 3.95%

0.71% | 0.06%

FW¹¹

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

WALLIS



Wohnungen
21'760 m² (338 Whg.)
Gewerbe
717 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 4'786'874

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 4'958'108

Gestehungskosten (GK)
CHF 128'432'703

Verkehrswert (VW)
CHF 125'294'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
3.96% | 3.86%

Leerstand: Berichts. | Sept. 24
0.63% | 0.91%

FULLY Chemin de Provence 7-9



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
3'027 m² (48 Whg.) | 20 m²
CHF 704'835
CHF 725'892
CHF 17'203'296
CHF 16'330'000
4.45% | 4.22%
0.99% | 2.24%
* CO₂: 1, IDC: 285 | WP
*Daten nur für Nr. 9

FULLY Chemin du Midi 4 ³



Wohnbau
1'026 m² (15 Whg.) | 0 m²
CHF 212'777
CHF 227'736
CHF 5'290'687
CHF 4'980'000
4.57% | 4.30%
-% | -%
WP¹²

LEYTRON Route Romaine 40-42-44 ³



Im Bau
—
—
—
CHF 14'161'007
CHF 13'300'000
—
—
—

MONTHEY Avenue de France 45 ³



Wohnbau
2'057 m² (21 Whg.) | 0 m²
CHF 417'290
CHF 431'820
CHF 10'474'907
CHF 10'197'000
4.23% | 4.12%
0.02% | -%
CO₂: 19, IDC: 364 | Gas

MONTHEY Route du Pont-Rouge 1a-1b-1c / 3a-3b



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Im Bau
—
—
—
CHF 10'353'822
CHF 10'484'000
—
—
—

SAXON Route du Léman 29A



Gewerbe
2'373 m² (85 Whg.) | 0 m²
CHF 828'103
CHF 840'180
CHF 16'148'573
CHF 17'142'000
4.90% | 5.20%
0.08% | -%
CO₂: 6, IDC: 228 | WP + FW

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



Wohnbau
3'192 m² (48 Whg.) | 0 m²
CHF 548'188
CHF 570'740
CHF 10'887'636
CHF 10'851'000
5.26% | 5.24%
0.23% | 0.04%
CO₂: 28, IDC: 559 | Gas

SITTEN Avenue Maurice-Troillet 97-99



Wohnbau
3'132 m² (33 Whg.) | 0 m²
CHF 491'919
CHF 515'004
CHF 10'375'410
CHF 10'600'000
4.86% | 4.96%
1.88% | 0.14%
CO₂: 34, IDC: 659 | Gas

SITTEN Rue de la Blancherie 15



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
ESG-Daten² | Heizung

Wohnbau
1'725 m² (21 Whg.) | 0 m²
CHF 355'102
CHF 376'656
CHF 7'502'686
CHF 7'180'000
5.25% | 5.02%
1.35% | 6.62%
CO₂: 23, IDC: 457 | Gas

SITTEN Rue du Scex 49-51 ³



Wohnbau
5'228 m² (67 Whg.) | 697 m²
CHF 1'228'661
CHF 1'270'080
CHF 26'034'680
CHF 24'230'000
5.24% | 4.88%
0.56% | 0.23%
CO₂: 19, IDC: 365 | Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



GENF



Wohnungen
8'047 m² (134 Whg.)
Gewerbe
455 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 2'893'753

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 2'918'498

Gestehungskosten (GK)
CHF 62'319'329

Verkehrswert (VW)
CHF 66'510'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.39% | 4.68%

Leerstand: Berichts. | Sept. 24
3.32% | 3.54%

GENF

Chemin Ella-Maillart 10 ^④



Wohnbau

2'609 m² (35 Whg.) | 0 m²

CHF 821'628

CHF 822'108

CHF 17'925'379

CHF 18'240'000

4.51% | 4.59%

0.06% | -%

CO₂: 13, IDC: 254 | FW⁵

GENF

Rue Jean-Dassier 5



Wohnbau

1'706 m² (37 Whg.) | 294 m²

CHF 724'817

CHF 733'932

CHF 18'062'584

CHF 20'614'000

3.56% | 4.06%

0.51% | 1.14%

CO₂: 31, IDC: 615 | Gas

THÔNEX

Place du Métral 4 ^④



Wohnbau

3'732 m² (62 Whg.) | 161 m²

CHF 1'347'308

CHF 1'362'458

CHF 26'331'366

CHF 27'656'000

4.93% | 5.17%

6.59% | 6.96%

CO₂: 10, IDC: 407 | FW

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



Wohnungen
11'824 m² (207 Whg.)
Gewerbe
0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 2'102'987
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 2'645'892
Gestehungskosten (GK)
CHF 62'340'104

Verkehrswert (VW)
CHF 60'853'000
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.35% | 4.24%
Leerstand: Berichts. | Sept. 24
6.77% | 10.37%

BERTHOUD Oberburgstrasse 112-118



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 1'724 m ² (60 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 435'666 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 485'052 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 10'972'256 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 10'394'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.67% 4.42% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 6.94% 14.06% |
| ESG-Daten² Heizung | CO ₂ : 41, IDC: 804 Gas |

BIEL Lischenweg 30-30a-30b



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 1'726 m ² (24 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 344'865 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 399'480 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 9'975'550 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 9'640'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.14% 4.00% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 5.30% 13.80% |
| ESG-Daten² Heizung | Gas ¹¹ |

BIEL Redernweg 16-20



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 1'695 m ² (26 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 45'158 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 364'680 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 9'098'975 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 8'990'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.06% 4.01% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 3.09% 4.74% |
| ESG-Daten² Heizung | Gas ¹¹ |

BIEL Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 1'720 m ² (24 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 370'471 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 390'432 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 9'497'917 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 9'670'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.04% 4.11% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 3.31% 4.79% |
| ESG-Daten² Heizung | CO ₂ : 18, IDC: 361 Gas |

BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 2'571 m ² (39 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 467'391 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 500'436 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 10'235'503 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 10'237'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.89% 4.89% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 5.31% 5.24% |
| ESG-Daten² Heizung | CO ₂ : 34, IDC: 484 Öl |

BRÜGG Friedhofweg 1



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 868 m ² (14 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 187'884 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 219'084 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 5'358'403 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 5'130'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.27% 4.09% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 11.71% 24.79% |
| ESG-Daten² Heizung | WP ¹² |

BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12³



| | |
|--|---|
| Nutzung | Wohnbau |
| Wohnungen Gewerbe | 1'520 m ² (20 Whg.) 0 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 251'552 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 286'728 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 7'201'499 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 6'792'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.22% 3.98% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 12.45% 12.07% |
| ESG-Daten² Heizung | Öl ¹² |

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

NEUENBURG



Wohnungen
3'055 m² (52 Whg.)
Gewerbe
0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 762'072

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 770'777

Gestehungskosten (GK)
CHF 16'628'838

Verkehrswert (VW)
CHF 16'782'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.59% | 4.64%

Leerstand: Berichts. | Sept. 24
1.07% | 0.93%

NEUENBURG

Rue de F.-C. de Marval 8



Wohnbau

955 m² (16 Whg.) | 0 m²

CHF 211'677

CHF 214'399

CHF 4'281'242

CHF 4'390'000

4.88% | 5.01%

0.60% | -%

CO₂: 21, IDC: 420 | Gas

NEUENBURG

Rue de Grise-Pierre 7-9



Wohnbau

2'100 m² (36 Whg.) | 0 m²

CHF 550'395

CHF 556'378

CHF 12'347'596

CHF 12'392'000

4.49% | 4.51%

1.25% | 1.29%

IDC: 734 | Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

ZÜRICH



Wohnungen
2'567 m² (34 Whg.)

Gewerbe
0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 407'595

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 557'004

Gestehungskosten (GK)
CHF 13'840'415

Verkehrswert (VW)
CHF 14'607'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
3.81% | 4.02%

Leerstand: Berichts. | Sept. 24
1.72% | 1.79%

OBERGLATT

Chlirietstrasse 6-8-10



Wohnbau

2'567 m² (34 Whg.) | 0 m²

CHF 407'595

CHF 557'004

CHF 13'840'415

CHF 14'607'000

3.81% | 4.02%

1.72% | 1.79%

Öl¹¹

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichts. | Sept. 24

ESG-Daten² | Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

| | | | |
|---|--|---|---|
|  SOLOTHURN  | Wohnungen 1'373 m ² (19 Whg.) | Mietzinseinnahmen CHF 294'048 | Verkehrswert (VW) CHF 7'177'000 |
| | Gewerbe 483 m ² | Annualisierter Mietersp. (MS)¹ CHF 312'924 | Verhältnis: MS/VW MS/GK 4.36% 3.90% |
| | | Gestehungskosten (GK) CHF 8'016'125 | Leerstand: Berichts. Sept. 24 5.42% 8.23% |

GRENCHEN Bielstrasse 120



| | |
|--|---|
| Nutzung | Gemischte Nutzung |
| Wohnungen Gewerbe | 1'373 m ² (19 Whg.) 483 m ² |
| Mietzinseinnahmen | CHF 294'048 |
| Annualisierter Mietersp. (MS)¹ | CHF 312'924 |
| Gestehungskosten (GK) | CHF 8'016'125 |
| Verkehrswert (VW) | CHF 7'177'000 |
| Verhältnis: MS/VW MS/GK | 4.36% 3.90% |
| Leerstand: Berichts. Sept. 24 | 5.42% 8.23% |
| ESG-Daten² Heizung | Öl ¹² |

¹ Theoretischer jährlicher Mieterspiegel

² CO₂-Ausstoss in kg/m², IDC, gemäss REIDA/INTEP

³ Gebäude im Stockwerkeigentum

⁴ Gebäude im selbständigen und dauernden Baurecht (DDP)

⁵ Fernwärme ab 2025, inzwischen Heizöl

⁶ Wärmepumpe seit Oktober 2024

⁷ Fernwärme seit Mai 2024

⁸ Fernwärme seit Oktober 2024

⁹ Dieses Gebäude wurde am 01.07.2024 in Betrieb genommen. Der Leerstand der Berichtsperiode umfasst daher auch die Leerstände während der Kommerzialisierung

¹⁰ Im Leerstand zum 30.09.2024 wurde auch eine Mietfläche berücksichtigt, für die gegenwärtig ein Umgestaltungsprojekt ausgearbeitet wird. Gemäss Art. 82 Abs. 2 KKV-FINMA, wurden die Liegenchaften des Fonds in die Bewertungskategorie der Anlagen eingeteilt, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden

¹¹ Keine Daten, da das Gebäude im Laufe des Berichtsjahres erworben oder in Betrieb genommen wurde

¹² Keine Daten verfügbar

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

Rechtliche Hinweise



Boulevard de Grancy 58, Lausanne (VD)

Rechtliche Hinweise

ÖKOLOGISCHE DRUCKZERTIFIKATE

Forest Stewardship Council

www.ch.fsc.org/de-ch



Swiss Label

www.swisslabel.ch/de



My Climate

www.myclimate.org/de



Impressum und Haftungsausschluss

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Bildnachweise

Sébastien Rütimann
www.sr-prod.com

Feezy SA
www.feezy.ch

Backbone Art SA
www.bkbn.com

JORGENN
jorgenn.com

Texte/Adaptionen

Textes & Com'pagnie Sàrl, Céline Dubas
Eysins

Deutsche Übersetzung

CMB Translations, Claudia Mozaffari
Genf

Druck

Groux Arts Graphiques SA
Le Mont-sur-Lausanne

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Diese Dokumente und ihre allfälligen Anhänge wurden nur zu Informationszwecken erstellt und sind nicht rechtsverbindlich. Sie stellen keine Kaufempfehlung dar und sollten nicht als Grundlage für Investitionen jeglicher Art dienen. Die Verweise auf Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein Indikator für die aktuelle oder künftige Performance. Die Performance-Daten berücksichtigen nicht die bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren. Die Informationen auf den Webseiten dürfen nicht als rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung angesehen werden.

Interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich an einen Spezialisten (professioneller Finanzintermediär) zu wenden, bevor sie eine 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
IMMOFUND

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

