

## Allgemeine Informationen

|  |  |
|--|--|
| Rechtsstatus                                     | Anlagefonds nach schweizerischem Recht |
| Kategorie  | Immobilienfonds                        |
| Anteilshandel                                    | SIX Swiss Exchange                     |
| FINMA-zugelassene Fondsverwaltung & Fondsleitung | Cronos Finance SA                      |
| Depotbank  | Banque Cantonale Vaudoise (BCV)        |
| Fondswährung                                    | CHF                                    |
| Revisionsstelle                                  | PricewaterhouseCoopers SA              |
| Einführung                                      | 20. September 2016                     |
| Valorenummer                                     | 32460856                               |
| ISIN   | CH0324608568                           |
| Abschluss des Geschäftsjahres                   | 30. September                          |
| Verwaltungsgebühr                               | max. 1%                                |
| Performance-Gebühren                            | 0%                                     |
| Ausschüttung                                    | Ja                                     |
| Steuerliche Vorteile                             | Steuerfreie Inhaberanteile             |
| NIW (30.09.2023)                                 | 106.70                                 |

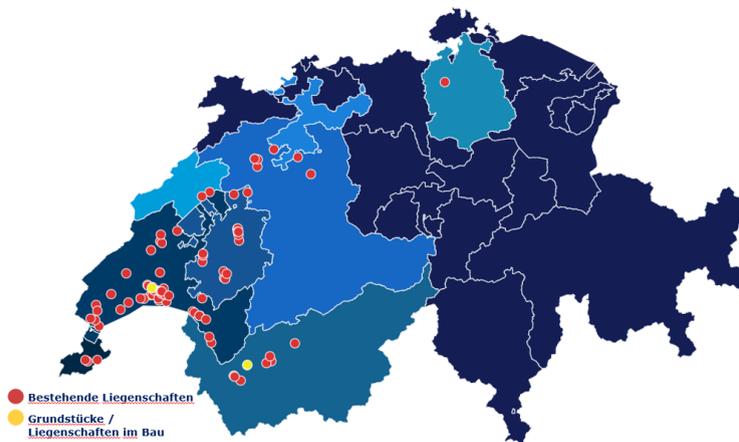
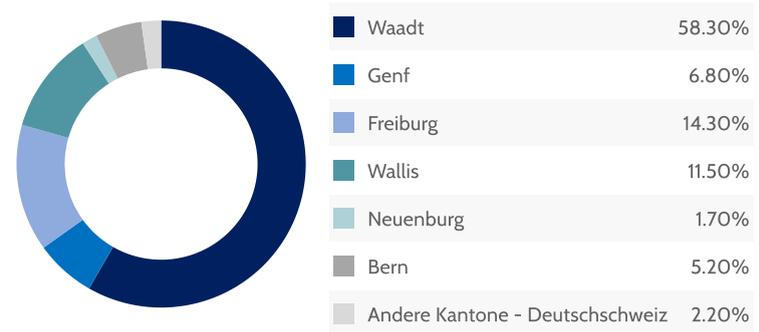
## Aktuelle Daten (nicht geprüft) - Wert per 01.07.2024

|   |                   |
|---|-------------------|
| Gesamtvermögen   | CHF 1'006'400'000 |
| Verschuldungsquote                                      | 29.33%            |
| Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz für Hypotheken | 1.68%             |
| Anzahl Liegenschaften                                   | 89                |
| Liegenschaften im Bau                                   | 2                 |
| Anzahl Wohnungen  | 2328              |
| Anzahl Parkplätze                                      | 2673              |
| Anzahl Gewerbe  | 147               |
| Letzter Preis   | 111.50            |
| Börsenkapitalisierung                                  | CHF 763'132'725   |

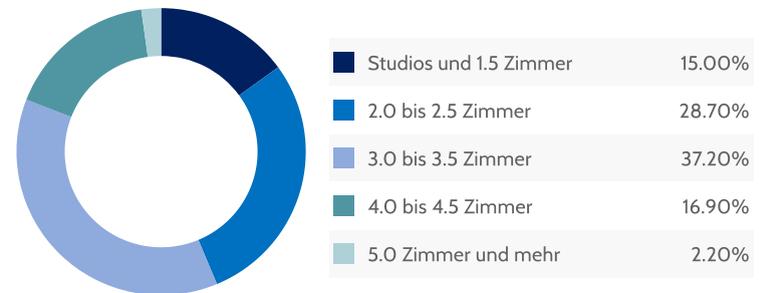
## Aufteilung nach sektoren



## Geografische aufteilung



## Aufteilung nach Wohnungsart



## Haftungsausschluss

Wichtige Hinweise: Die hier enthaltenen und veröffentlichten Informationen stellen keine Anlageberatung oder Anlageempfehlung dar. Sie haben rein informativen Charakter und die Cronos Finance SA kann keine Gewähr für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen. Dieses Dokument wird zu Marketingzwecken veröffentlicht. Die vergangene Performance ist kein Indikator für die aktuelle oder zukunfftige Performance. In den Performedaten sind die bei der Ausgabe oder dem Rückkauf von Anteilen erhobenen Provisionen und Gebühren nicht berücksichtigt. Informationsquelle für den Erwerb von Anteilen des Cronos Immo Fund ist der Fondsvertrag, der kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank oder auf der Website [www.cronosfinance.ch](http://www.cronosfinance.ch) erhältlich ist.

### Geprüfte jährliche Daten - Wert per 30.09.2023

|  | Wert per 30.09.2023 |
|--|---------------------|
| Gesamtvermögen   | CHF 906'482'612     |
| Verschuldungsquote                                     | 26.34%              |
| Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz für Hypotheken | 1.84%               |
| Dividende  | CHF 2.90            |
| Anlagerendite (auf NIW)                                | 0.47%               |
| EBIT-Marge   | 67.85%              |
| TER Ref (GAV)  | 0.63%               |

### Anlagestrategie

Der Fonds investiert in bestehende oder geplante Wohnbauten in den urbanen Zentren der Westschweiz, die entweder langfristig eine regelmässige Rendite (Core) oder ein Wertsteigerungspotenzial (Value-Added) bieten.

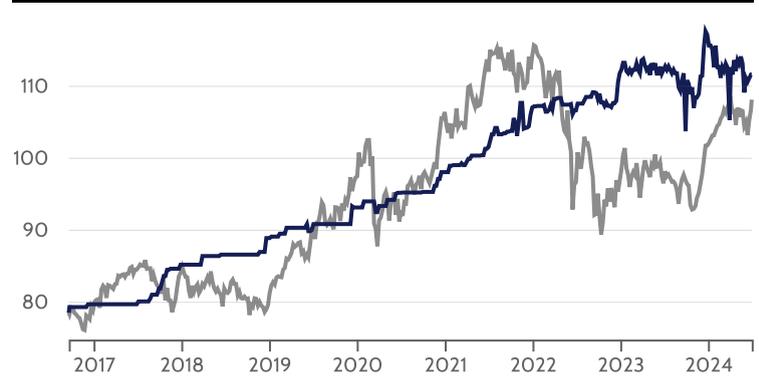
Seine strategischen Ziele in Bezug auf Investitionen und Verwaltung bestehen im langfristigen Schutz des Vermögens und in der Beständigkeit der ausgeschütteten Dividenden.

Aufgrund ihrer defensiven Eigenschaften erwirbt der Fonds mehrheitlich Wohnliegenschaften, die mindestens 80% seines Gesamtvermögens ausmachen sollen. Der Fondsmanager strebt ausserdem eine Diversifizierung der Anlagen in verschiedenen Nischenstrategien mit hohem Wertschöpfungspotenzial an. Zu diesem Zweck sucht er nach betreuten Wohnungen für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität, Wohnungen für Studierende und staatlich subventionierten Mietwohnungen mit erschwinglichem Mietzins. Wenn sich die Gelegenheit bietet, erwirbt er auch Gewerbeimmobilien mit Wohnentwicklungspotenzial oder an hervorragender Lage, die an erstklassige Mieter vermietet sind.

### Besteuerung

Der Cronos Immo Fund hält seine Immobilien in direktem Grundeigentum, deren Erträge und Vermögen vom Fonds selbst besteuert werden. Aus diesem Grund sind Anteilshaber von der Einkommens- und Vermögenssteuer befreit. Allerdings unterliegen die Wertpapiererträge sowie die Wertpapieranteile des Fonds einer Besteuerung seitens der Inhaber der Anteile.

### Historische Preise



■ Cronos Immo Fund  
■ SXI Real Estate Funds Broad (SWIT)

Fees are included.

### Kommentare des Fondsmanagers

Im letzten Quartal setzte der Fonds seine Strategie der Verjüngung des Immobilienbestands mit den folgenden Transaktionen fort:

#### Erwerb einer Wohnliegenschaft in Freiburg (FR), Route de St-Nicolas-de-Flüe 4

Die 2013 errichtete Liegenschaft umfasst 42 Wohnungen und 26 Innenparkplätze in Stockwerkeigentum. Sie befindet sich an zentraler Lage im Stadtteil Pérolles, nur wenige Schritte von der Hochschule für Technik und Architektur Freiburg (HEIA) entfernt und in der Nähe der öffentlichen Verkehrsmittel und Infrastrukturen des täglichen Lebens. Der Kaufpreis beläuft sich auf CHF 16'750'000.

#### Terminkauf eines Grundstücks in Monthey (VS), avenue du Simplon 31

Der Fonds hat am 1. November 2024 den Terminkauf eines wunderschönen Grundstücks von 9'300 m<sup>2</sup> in der Stadt Monthey abgeschlossen. Für dieses Grundstück liegt eine Baugenehmigung zur Errichtung von 5 Liegenschaften mit Minergie-Label (GEAK A/A) vor. Diese umfassen 68 Wohnungen, 3 Gewerbeflächen, 77 Innen- und 57 Aussenparkplätze. Zwei Objekte sind zum Verkauf im Stockwerkeigentum bestimmt. Der Baubeginn ist für November 2024 und die Übergabe der Objekte für Herbst 2026 geplant. Voraussichtliche Ergebnisse der Transaktion: Gesamtinvestition CHF 37'000'000, 4,5% Bruttorendite der Mietobjekte, 20% Gewinnmarge auf die Verkäufe im Stockwerkeigentum.

#### Verkauf von zwei Wohnimmobilien

Chemin des Sauges 5 in Lausanne: Terminverkauf per 30.09.2024 zum Preis von CHF 6'200'000.-.

Route de la Condémine 5 in Romont: Terminverkauf per 30.11.2024 zum Preis von CHF 7'750'000.

Diese beiden Transaktionen wurden mit dem Ziel abgeschlossen, das Portfolio hinsichtlich des Durchschnittsalters, der Grösse und der Energieeffizienz zu optimieren. Darüber hinaus werden sie einen Kapitalgewinn zugunsten der Anteilshaber generieren.

#### Bulle (FR) - Impasse Verte 15 - Voller Erfolg bei der Vermarktung

Diese schöne Liegenschaft mit 15 Wohnungen war ab dem ersten Tag Ihrer Inbetriebnahme schnell und vollständig vermietet. Sie befindet sich in der dynamischen Gemeinde Bulle und erfüllt strenge Kriterien in Bezug auf Nachhaltigkeit (GEAK A/A).

Infolge dieser Transaktionen beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf über CHF 1 Mia und die Fremdfinanzierungsquote erreicht 29.33%.