

## Allgemeine Informationen

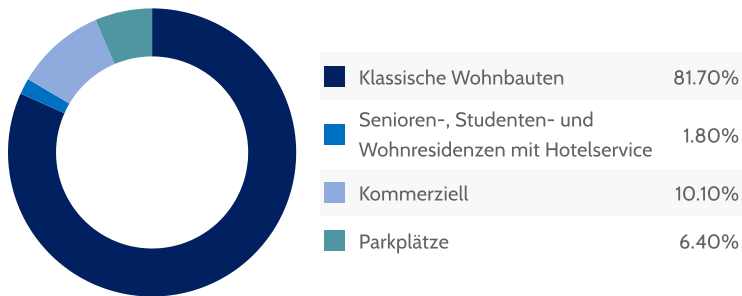
Rechtsstatus	Anlagefonds nach schweizerischem Recht
Kategorie	Immobilienfonds
Anteilshandel	SIX Swiss Exchange
FINMA-zugelassene Fondsverwaltung & Fondsleitung	Cronos Finance SA
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise (BCV)
Fondswährung	CHF
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers SA
Einführung	20. September 2016
Valorenummer	32460856
ISIN	CH0324608568
Abschluss des Geschäftsjahres	30. September
Verwaltungsgebühr	max. 1%
Performance-Gebühren	0%
Ausschüttung	Ja
Steuerliche Vorteile	Steuerfreie Inhaberanteile
NIW (30.09.2024)	107.10

## Aktuelle Daten (nicht geprüft) - Wert per 01.01.2025

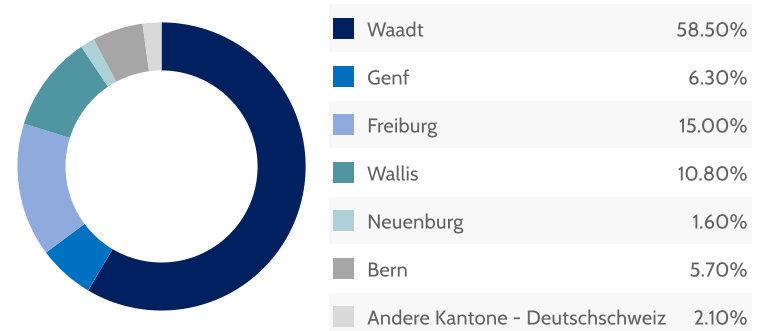
Gesamtvermögen	CHF 1'084'403'000
Verschuldungsquote	30.58%
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz für Hypotheken	1.48%
Anzahl Liegenschaften	98
Liegenschaften im Bau	5*
Anzahl Wohnungen	2443
Anzahl Parkplätze	2606
Anzahl Gewerbe	159
Letzter Preis	123.50
Börsenkapitalisierung	CHF 888'265'105

\* davon 1 Termingeschäft

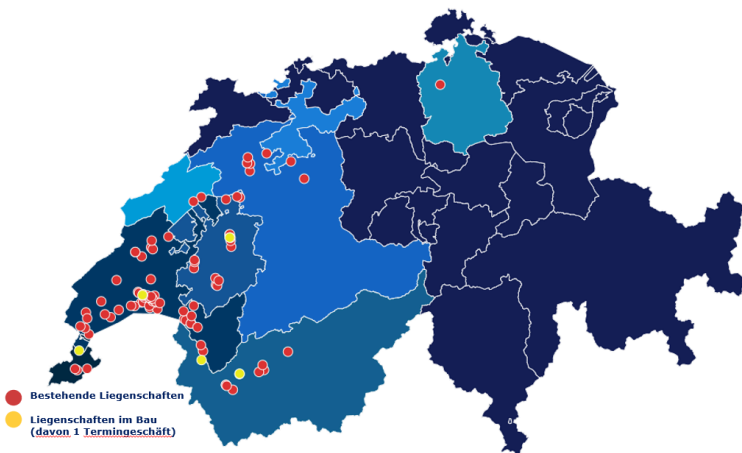
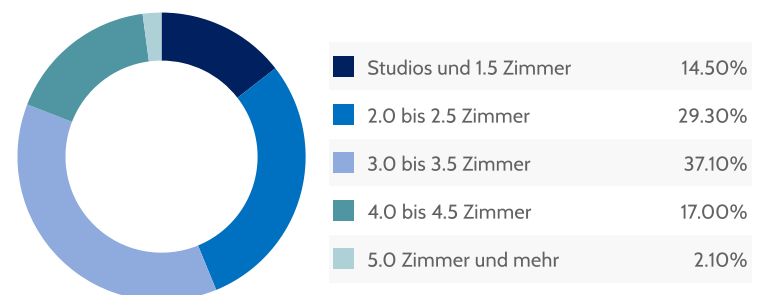
## Aufteilung nach sektoren (01.01.2025)



## Geografische aufteilung (01.01.2025)



## Aufteilung nach Wohnungsart (01.01.2025)



## 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 zukünftige Performance. In den Performancedaten 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 30.09.2024

Gesamtvermögen	CHF 1'039'730'945
Verschuldungsquote	29.32%
Gewichteter durchschnittlicher Zinssatz für Hypotheken	1.65%
Dividende	CHF 2.90
Anlagerendite (auf NIW)	3.18%
EBIT-Marge	69.91%
TER Ref (GAV)	0.57%

## 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.

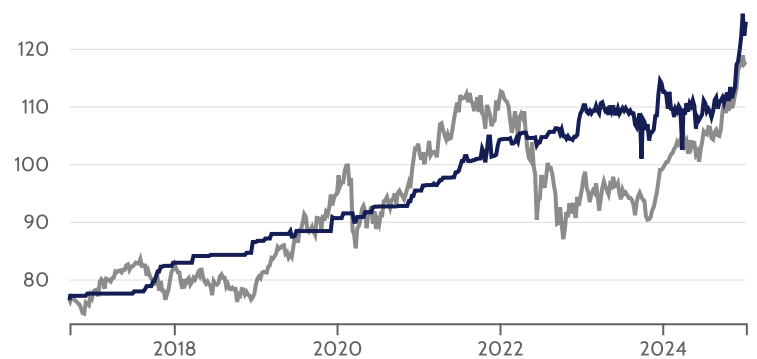
Seine strategischen Ziele in Bezug auf Investitionen und Verwaltung bestehen im langfristigen Schutz des Vermögens und in der Beständigkeit der ausgeschütteten Dividenden.

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 Anteilsinhaber 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 hat der Cronos Immo Fund folgende Transaktionen durchgeführt:

### Akquisition von acht Liegenschaften im Kanton Waadt

Der Fonds hat im Rahmen einer Sacheinlage (Swap) einen Bestand von Wohnimmobilien im Kanton Waadt im Wert von CHF 40.5 Millionen erworben. Beim Erwerb liegt die Bruttorendite bei über 5% und die Mietzinseinnahmen belaufen sich auf CHF 2'037'905. Die Kosten für die anstehende Sanierung der Gebäude wurden im Übernahmepreis berücksichtigt. Sie werden auf CHF 16'000'000 geschätzt. Im Anschluss an die Sanierung können die Mietzinseinnahmen um weitere 33% auf CHF 2'840'000 gesteigert werden. Dadurch bleibt die Bruttorendite von 5% nach Abschluss der Sanierungsarbeiten erhalten und für die renovierten Gebäude fallen nur geringe Nebenkosten an.

Die hinzugekauften Objekte umfassen 132 Wohnungen und vier Geschäftslokale. Sie liegen an idealen Standorten in Lausanne, Corsier-sur-Vevey, Montreux, Prilly, Renens, Rolle und Orbe. Zwei Gebäude werden im Stockwerkeigentum gehalten und könnten gegebenenfalls in Einzellosen verkauft werden, wodurch ein Kapitalgewinn für die Anteilinhaberinnen und Anteilinhaber erzielt werden kann.

### Veräusserung von zwei Wohnimmobilien

Der Fonds hat zur Verjüngung seines Liegenschaftenbestands zwei Objekte in Romont (FR), Route de la Condémine 5 und Sitten (VS), Avenue Maurice-Troillet 97-99 verkauft. Am 06.01.2025 wird ein drittes Objekt in Lausanne, Avenue de Sévery 5-7 verkauft. Auch mit diesen Transaktionen wird der Fonds einen Kapitalgewinn erzielen.

### Erfolgreiche Kommerzialisierung der Liegenschaft in Kerzers (FR), Steindleren 1-1a

Die 24 Wohnungen dieses Neubaus haben sehr schnell Abnehmer gefunden und auch die meisten Geschäftslokale wurden bereits reserviert. Sie wurden noch vor dem ursprünglich geplanten Übergabetermin bereits im Dezember 2024 geliefert.

Infolge dieser Transaktionen beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 1'084'403'000 und die Fremdfinanzierungsquote beträgt 30.58%.