

Jahresbericht

2024-2025

per 30.09.2025



ISIN CH0324608568
SIX-Ticker-Symbol: CIF

CRONOS
IMMO FUND

Einleitung



Inhaltsverzeichnis



Büros der Cronos Finance SA
in Pully (VD)

Einleitung

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

Verwaltungsbericht 2024-2025

Verwaltungsbericht	11
--------------------	----

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeitsbericht	27
------------------------	----

Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung	41
Angaben zu den drei vergangenen Geschäftsjahren	41
Vermögensrechnung	42
Erfolgsrechnung	43
Schuldenverzeichnis	44
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	47
Liste der Käufe und Verkäufe	48
Anhang	50

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands	55
Inventar der Liegenschaften	56

Rechtliche Hinweise

Impressum und Haftungsausschluss	71
----------------------------------	----

Einleitung



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

Bereichsleiter – Cronos Immo Fund

Pascal ROUX, CEO

Hervé MÜTZENBERG, Direktor
Fondsmanagement

Olivier JUILLARD, Direktor
Asset Management

Florian DÉFAGO, Direktor
Bau, Renovationen und Entwicklung

Claudio MÜLLER, Direktor
Fondsleitung

Claude GINDROZ, Vizedirektor
Immobilienanalysen und Finanzierungen

Geschäftsleitung

von Cronos Finance SA

Pascal ROUX, CEO

Serge PICHARD, Direktor

Olivier JUILLARD, Direktor

Claudio MÜLLER, Direktor

Rim EL BERNOUSSI, Direktorin
Ab dem 27.01.2025

Benoît CLIVIO, Direktor
Ab dem 27.01.2025

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genf

MANDATSTRÄGER

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

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Olivia SIGER
Stephan ALLEMANN

CBRE (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Julian SLICKERS
Bis zum 12.08.2025
Julie GRANDJEAN
Ab dem 13.08.2025
(Nachfolgerin von Julian SLICKERS)
Sönke THIEDEMANN

Liegenschaftsverwaltung

Bernard Nicod SA, Lausanne
Cogestim SA, Lausanne
Comptoir Immobilier SA, Genf
De Rham SA, Lausanne
DBS Holding SA, Carouge
Bis zum 31.01.2025
Gérances Foncières SA, Freiburg
GRIBI Bewirtschaftung AG, Basel
Bis zum 31.01.2025
MyHome Immobilier JCM SA, Prilly
Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuenburg
Ab dem 01.05.2025
Publiaz Immobilier SA, Renens
Bis zum 30.09.2025
Régie Duboux SA, Lausanne
Régie Immobilière Jouval SA, Neuenburg
Bis zum 30.09.2025
Société Privée de Gérance SA, Genf
Vimova Gérance SA, Lausanne
Ab dem 01.02.2025
Vimova Bewirtschaftung AG, Basel
Ab dem 01.02.2025

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 36 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1.4 Milliarden CHF.



Boulevard de Grancy 58, Lausanne (VD)

Fondsbeschreibung

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

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

Cronos Finance SA nimmt seit dem 1. Mai 2019 die Funktion der Fondsleitung wahr. Die neueste Version des Fondsvertrags ist am 13. August 2025 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.



INVESTITIÖSAUSSCHUSS

(von links nach rechts)

Pascal Roux,
Antonio Cambes,
Hervé Mützenberg,
Olivier Juillard,
Valérie Rodriguez-Coray,
Florian Défago,
Claude Gindroz



FONDSLEITUNG (von links nach rechts)

Virginie Petignat, Claudio Müller, Marko Milosavljevic, Fabien Ducret, Hasan Yavavli, Zade Ferizi, Laurent Murier



ASSET MANAGEMENT (von links nach rechts)

Donévan Mayor, Olivier Juillard, Filipe Francisco



BAU, RENOVATIONEN UND ENTWICKLUNG

(von links nach rechts)

Laurent Zbinden, Bryan Pellissier, Florian Défago

Einleitung



«Wir gehen davon aus, dass sich der Aufwärtstrend am Immobilienmarkt im Zuge des anhaltenden Rückgangs der Leerstandsquote und der Zinssätze fortsetzen wird. Daher bleiben Immobilienfonds für die Anlegerinnen und Anleger weiterhin attraktiv.»

PASCAL ROUX
CEO Cronos Finance SA

Mitteilung des CEO

DIE SCHWEIZ ALS MUSTERSCHÜLERIN IN EINEM BEWEGTEN UMFELD

39%. Noch selten verursachte eine einzige Zahl so viel Wirbel wie die exorbitanten Zölle, die die US-Regierung 2025 auf Schweizer Exportgüter eingeführt hat. Das letzte Mal war wohl, als die SNB am 15. Januar 2015 den Mindestwechselkurs von 1.20 Franken pro Euro aufgehoben hat, worauf die Schweizer Exportindustrie ins Ungewisse stürzte. Zwar wurden die US-Zölle in der Folge auf 15% gesenkt, doch auch auf diesem Niveau werden sie unsere Wirtschaft deutlich belasten. So wurden denn die BIP-Prognosen bereits nach unten revidiert.

Den Schweizer Franken hat dies hingegen kaum beeindruckt. Eigentlich hätte mit einer Abschwächung unserer Landeswährung gerechnet werden können, doch dem amerikanischen Präsidenten Trump ging es vor allem darum, den Greenback zu schwächen. Der Franken wird ganz im Gegenteil noch durch ein weiteres Phänomen gestützt, nämlich die hohe Staatsverschuldung vieler Länder. Unser Nachbarland Frankreich manövriert sich immer stärker in eine politische Patt-Situation, insbesondere weil die Bewältigung des Haushaltsdefizits eine grosse Herausforderung darstellt, über die keine Einigung gefunden wird. Mit einer Staatsverschuldung von 115% des BIP zählt Frankreich zusammen mit Italien und Griechenland zu den Schlusslichtern unter den EU-Staaten, was die Renditen der langfristigen Staatsanleihen in die Höhe treibt. Aber Frankreich ist nicht das einzige Land in dieser Situation. Dasselbe Phänomen ist auch in Grossbritannien, in den USA und in Japan zu beobachten. Mit einer Schuldenquote von fast 240% des BIP und der immer lauter werdenden Forderung des Finanzmarktes, von der Nullzinspolitik abzurücken, befindet sich Japan in einer sehr schwierigen Situation.

Vor diesem Hintergrund steht die Schweiz einmal mehr als Musterschülerin da. Dank der Schuldenbremse, liegt die Schuldenquote hierzulande unter der 40%-Schwelle. Davon können andere Länder nur träumen. Deutschland war das einzige andere Land mit einer Schuldenbremse, hat diese aber unlängst

aufgehoben, um das Verteidigungsbudget aufzustocken.

Seit nunmehr zwei Jahren stellen wir uns auf eine mögliche Rückkehr zu Negativzinsen ein, vor allem bei einer Deflation in China. Heute ist es fast soweit. Das Reich der Mitte steckt in der Deflationsfalle, unter anderem aufgrund der sich anhäufenden Lagerbestände an unverkauften Fertigprodukten. Die US-Zölle treffen nicht nur die Schweiz. Dieser Trend dürfte sich angesichts des schwächeren Weltwirtschaftswachstums fortsetzen. Die Deglobalisierung hat begonnen.

Was sind die Perspektiven für 2026 ?

Der Schweizer Franken wird mehr denn je zur Fluchtwährung. Trotz der angespannteren Arbeitsmarktbedingungen dürfte die Zuwanderung weiterhin positiv bleiben, insbesondere angesichts der Unruhen in Europa und anderen Teilen der Welt.

Was den Immobilienmarkt betrifft, gehen wir davon aus, dass der Aufwärtstrend im Zuge des anhaltenden Rückgangs der Leerstandsquote und der Zinssätze weiter anhalten wird. Der Renditespread zwischen den Anleihen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und den Immobilienfonds liegt wieder bei 200 Basispunkten. Daher sind die Immobilienfonds für Anlegerinnen und Anleger attraktiv.

Die Börsenkapitalisierung des Cronos Immo Fund hat 2024 die 1-Milliarden-Schwelle überschritten. Sein Portfolio umfasst gegenwärtig Vermögenswerte im Wert von fast 1.3 Milliarden CHF. An dieser Stelle möchte ich mich bei unseren privaten wie institutionellen Anteilinhaberinnen und Anteilinhabern ganz herzlich für das uns entgegebrachte Vertrauen bedanken. Ohne sie wäre dieser Erfolg nicht möglich gewesen.

Pascal Roux
CEO, Cronos Finance SA

Einleitung



«Der Cronos Immo Fund hat im Geschäftsjahr 2024-2025 ausgezeichnete Resultate erzielt. Diese sind der soliden Strategie des Fonds und der Kompetenz des Verwaltungsteams zu verdanken.»

HERVÉ MÜTZENBERG
Fondsmanager Cronos Immo Fund

Der Fonds in Kürze

Das neunte Geschäftsjahr des Cronos Immo Fund kann als ausgezeichneter Jahrgang bezeichnet werden. Dies ist das Ergebnis der seit Auflegung des Fonds umgesetzten Strategie und des unermüdlichen Einsatzes des Verwaltungsteams. Es gelang nicht nur, das Nettovermögen um fast 21% zu steigern. Der Fonds konnte aufgrund seiner hervorragenden Ergebnisse auch eine Dividende von 3.00 CHF pro Anteil ausschütten. Der Nettoinventarwert stieg um 2.7% und die EBIT-Marge erreichte 70.19%. Mit seiner Börsenperformance von +16.31% im Berichtsjahr übertraf der Fonds den SXI Real Estate Funds Index ganz deutlich. Er erworb im Rahmen von drei umfangreichen Sacheinlagen sechzehn Liegenschaften im Wert von insgesamt 88.7 Millionen CHF.

CHF 1'251'587'770

Gesamtvermögen des Fonds

112

Anzahl Liegenschaften

2680

Anzahl Wohnungen

20'224 m²

Geschäftsflächen

5 Anzahl angefangene Bauten

einschliesslich eines Zukaufs mit Eigentumsübertragung im Oktober 2025

77.47%

Anlagen
in der Region
Genfersee*

90.62%

Theoretische
Mietzinseinnahmen*
aus Wohnbauten
des Fonds

* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert

* Gemäss Mieterspiegel vom September 2025



CHF 3.00

Dividende des Berichtsjahres

70.19%

EBIT-Marge

0.61%

TER REF (GAV)

553'637

Anzahl der im Berichtsjahr
gegen Sacheinlagen
ausgegebenen
Anteile (Swaps)

45.85%

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

2.63%

Leerstandsquote im
Berichtsjahr 2024–2025

Verwaltungsbericht

2024-2025



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

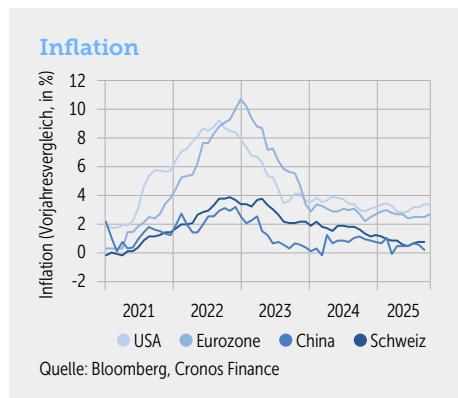
Verwaltungsbericht

Verwaltungsbericht
2024-2025

WELTWEITES MAKROÖKONOMISCHES UMFELD – ENDE SEPTEMBER 2025

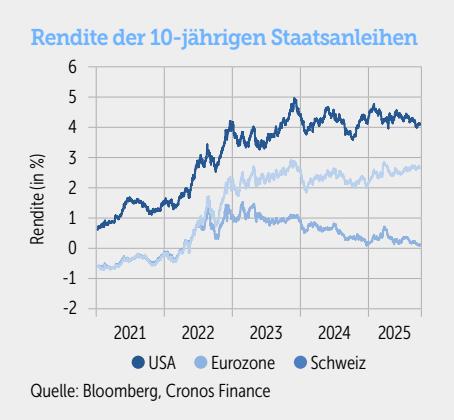
Rückläufige Inflation, sinkende Leitzinsen

Der rückläufige Trend der Inflation seit den 2022 verzeichneten Höchstständen hat sich 2025 weiter bestätigt. Im August lag die Teuerungsrate in den USA bei 2.9% und in der Eurozone bei 2.0%. In der Schweiz war sie vorübergehend sogar in den negativen Bereich gerutscht (-0,1% im Mai) und zog anschliessend wieder leicht an, und zwar auf 0.2% im August.



Angesichts dieser Entwicklung lockerten die Zentralbanken ihre geldpolitischen Zügel weiter. Um einer weiteren Aufwertung des Schweizer Frankens Einhalt zu gebieten, senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins im Juni auf 0%, was angesichts des fehlenden Inflationsdrucks durchaus gerechtfertigt war. Die europäische Zentralbank (EZB) beliess ihren Einlagensatz nach mehreren aufeinanderfolgenden Zinskürzungen im Jahr 2024 bei 2%. Schliesslich nahm auch die amerikanische

Notenbank Fed im September 2025 erstmals seit Dezember 2024 ihren von den Märkten längst erwarteten Zinssenkungszyklus wieder auf und setzte das Zielband für den Tagesgeldsatz (Fed Funds Rate) um 25 Basispunkte auf 4.00% bis 4.25% herab.



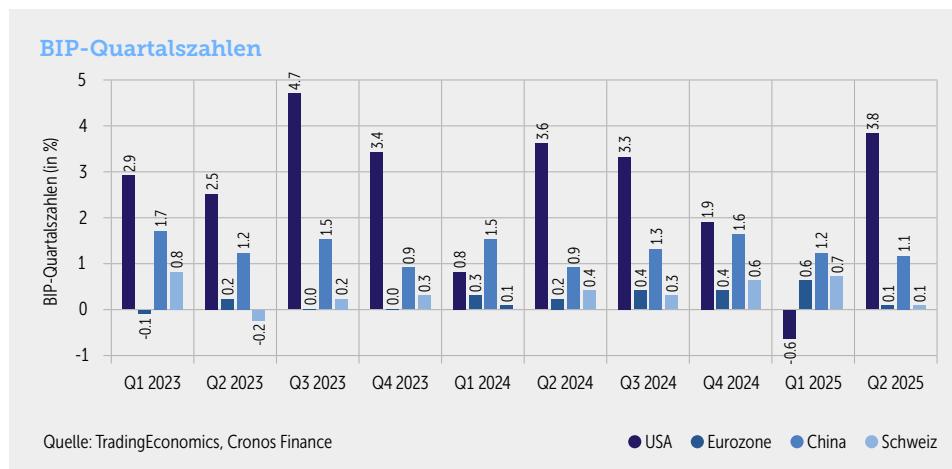
Die Renditen der 10-jährigen Staatsanleihen lagen Ende September in der Schweiz bei 0.2%, in Deutschland bei 2.5% und in den USA bei 4.2%.

Schwaches Wirtschaftswachstum, zunehmende Gefahr einer Konjunkturabschwächung

Das US-amerikanische BIP wuchs im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal um 2.1%. Auf Jahresbasis betrug das reale BIP-Wachstum der USA im 2. Quartal 2025 nach einer Aufwärtskorrektur gar 3.8%, was dem stärkeren Konsum und den rückläufigen Importen zuzuschreiben war. Dieser vorübergehende Aufschwung maskiert jedoch eine grundlegende Konjunkturschwäche, denn die Nachfrage ist rückläufig und Kredite bleiben teuer.

0%

SNB-Leitzins (September 2025)



Verwaltungsbericht 2024-2025



«Das von starker Marktvolatilität und niedrigen Obligationenrenditen geprägte makroökonomische Umfeld macht die Schweizer Immobilienfonds für Anlegerinnen und Anleger auf der Suche nach regelmässigen und stabilen Erträgen attraktiv.»

RIM EL BERNOUSSI
CIO Cronos Finance SA

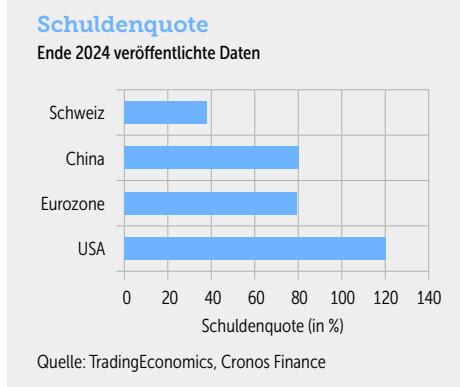
In der Eurozone wuchs das BIP im 2. Quartal 2025 gegenüber dem Vorjahresquartal um 1.5%. Im Vergleich zum 1. Quartal des Jahres legte es allerdings nur 0.1% zu (Eurostat). In den einzelnen Mitgliedstaaten entwickelt sich die Wirtschaft recht unterschiedlich. In Deutschland erholt sie sich nur schleppend und in Frankreich ist das Wachstum bescheiden, wohingegen Spanien überdurchschnittlich gut abschneidet.

In China dämpfen die Immobilienkrise, die Deflation und die horrenden Staatsschulden das Vertrauen und die Investitionen, und die demografische Entwicklung schürt die Besorgnis um die langfristige wirtschaftliche Verfassung des Landes. Die geopolitische Wende führt allmählich zu einer wirtschaftlichen Entkopplung Chinas von den westlichen Volkswirtschaften.

Die OECD rechnet für 2025 mit einem Weltwirtschaftswachstum von 3.2%, betont jedoch, dass die Unsicherheit aufgrund verschiedener Faktoren, wie geopolitische Spannungen, Fragmentierung des internationalen Handels und finanzielle Schwächen, weiterhin hoch bleibt. Zudem wird dieser allgemeine Abschwung vom Anstieg der Staatsverschuldung begleitet.

Staatsverschuldung wird zu einer immer stärkeren Belastung

Die Zinslast für die amerikanischen Staatschulden (rund 1100 Milliarden Dollar) wird immer erdrückender und übersteigt seit 2024 die Verteidigungsausgaben. Sie wird zu einem vordringlichen Problem und schränkt den haushaltspolitischen Spielraum ein. Gleichzeitig erschwert sie die Aufgabe der Federal Reserve.



Unter diesen Voraussetzungen ist nicht mit einem nachhaltigen Anstieg der Zinssätze auf internationaler Ebene zu rechnen. Selbst wenn die Inflation aufgrund der jüngsten Handelsschranken vorübergehend wieder

ansteigen sollte, wird wohl eher die Schuldenlast über den geldpolitischen Kurs der Fed entscheiden.

Trumps Zollpolitik könnte die importierte Inflation anheizen

Seit der Ankündigung neuer Importzölle durch die US-Regierung Anfang 2025 geht das Schreckgespenst der importierten Inflation wieder um. Solche Zölle verteuern importierte Güter und stören die Lieferketten, wodurch der Aufwärtsdruck auf die Preise zunimmt. In Europa und der Schweiz sind die Auswirkungen vorläufig noch bescheiden. Sollte sich der Handelskrieg verschärfen, könnten sie allerdings stärker zu spüren sein. Unseres Erachtens dürfte sich diese importierte Inflation aufgrund der weltweiten Konjunkturabkühlung im Zuge der Deglobalisierung jedoch in Grenzen halten.

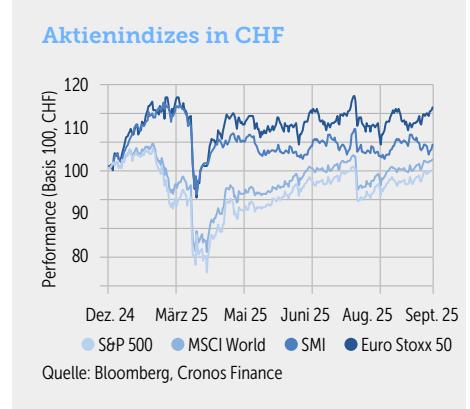
Die Spannungen in den internationalen Handelsbeziehungen übertrugen sich auch auf die Finanzmärkte und führten im Frühling zu einer massiven Korrektur. In den darauf folgenden Wochen drehte sich der Trend wieder, was zeigt, dass die Markttimmung innerhalb weniger Tage von Angst in Optimismus umschlagen kann.

Finanzmärkte: zwischen Korrektur, Erholung und Hoffnung

Für die zuvor erwähnte Erholung waren vor allem zwei Faktoren verantwortlich:

- **Die künstliche Intelligenz: Die Technologieunternehmen treiben die Aktienindizes weiter in die Höhe.** Die Börsenkapitalisierung der US-Tech-Giganten «Mag7» hat ein Allzeithoch erreicht. Diese Unternehmen machen gegenwärtig mehr als 30% des S&P 500 aus.
- **Die Erwartung weiterer Leitzinssenkungen**

Die Aktienindizes sind in Lokalwährungen gerechnet deutlich gestiegen: der S&P 500 (USD) legte bis Ende September 13%



zu, der Euro Stoxx 50 (EUR) verzeichnete einen Zuwachs von 13% und der SMI (CHF) gewann 4.5% dazu. Der MSCI World (USD) lag +16% über seinem Vorjahresstand. Für die Anlegerinnen und Anleger in der Schweiz sieht die Realität weniger rosig aus: Die Abwertung des Dollars gegenüber dem Franken hat die Gewinne aus internationalen Aktien deutlich geschmälert. Die Performance des MSCI World liegt in CHF gerechnet bei nur +1.7%.

Schweizer Immobilien: eine sichere Renditequelle

Vor dem Hintergrund volatiler Finanz- und Devisenmärkte und extrem niedriger Obligationenrenditen sind Schweizer Immobilienfonds weiterhin sehr gefragt. Ihre durchschnittliche Rendite von 2.4% ist für Schweizer Anlegerinnen und Anleger auf der Suche nach regelmässigen und stabilen Erträgen nach wie vor sehr attraktiv.

SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT

Die seit über drei Jahren anhaltende Wohnungsknappheit auf dem Schweizer Immobilienmarkt hat sich in den letzten zwölf Monaten weiter verschärft. Grund dafür ist

zum einen die Zuwanderung aus dem Ausland, auch wenn sie in letzter Zeit deutlich abgenommen hat. Zum anderen bremsen aber vor allem administrative und finanzielle Hürden neue Bauprojekte.

Laut Bundesamt für Statistik (BFS) ist der Bestand an Leerwohnungen per 1. Juni 2025 um 3'519 Wohnungen bzw. 6.8% zurückgegangen. Dies ist der fünfte Rückgang in Folge. Die Leerwohnungsziffer beträgt somit 1% des Gesamtwohnungsbestands.

Der Wohnungsmangel hat zwei Ursachen:

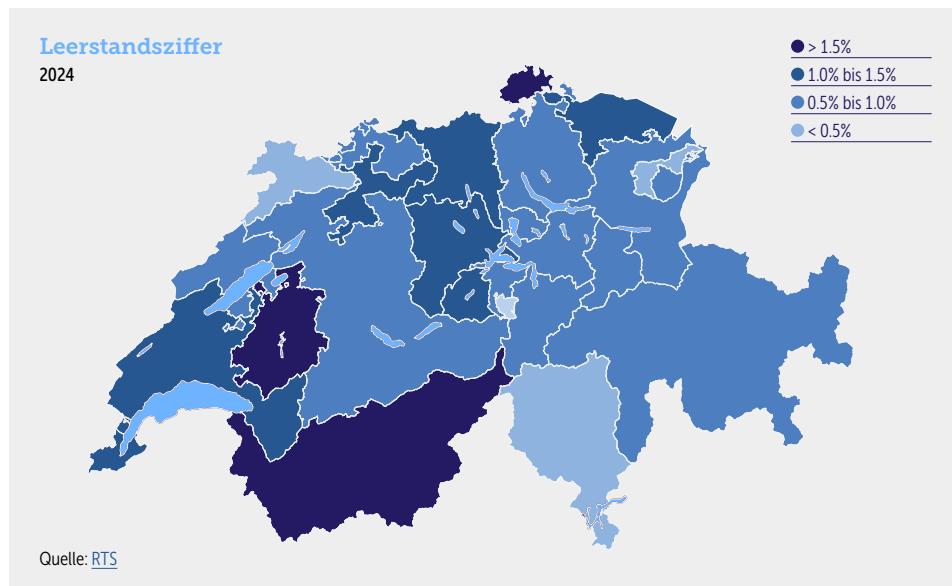
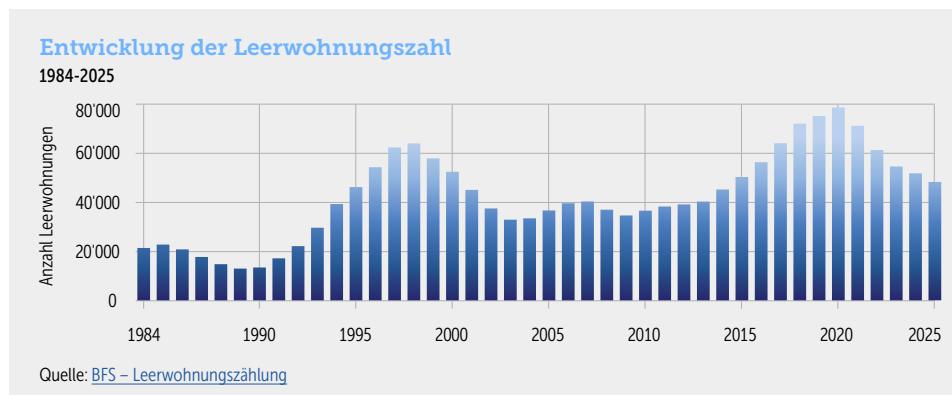
- **Das Wachstum der Bevölkerung**

Die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz stieg 2024 um 86'600 Personen (+1%) und belief sich am 31. Dezember auf 9'048'900 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieser Bevölkerungszuwachs ist geringer als derjenige im Jahr 2023 (+1.7%), als ein massiver Zustrom von Ukrainerinnen und Ukrainern verzeichnet wurde.

Laut BFS wird die Schweiz bis 2045 rund 10.7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner zählen, was einem durchschnitt-

1%

Leerstandsziffer der Schweiz am 1. Juni 2025, um 6.8% niedriger als im Vorjahr





Route de Bussigny 2, Crissier (VD)
Baustelle

Preiswertere Regionen locken Mieter an

Die sinkende Leerstandsziffer treibt die Mieten in die Höhe und vertreibt die Mieter aus den Grossstädten

lichen jährlichen Anstieg von mehr als 80'000 Personen entspricht. Im gleichen Zeitraum wird die Zahl der über 65-Jährigen von 1.8 auf 2.6 Millionen steigen und etwa ein Viertel der Bevölkerung ausmachen. Die Zahl der über 80-Jährigen könnte sich fast verdoppeln und die Millionengrenze überschreiten. In den Westschweizer Kantonen verzeichneten erneut das Wallis und Freiburg mit +1.5% das stärkste Bevölkerungswachstum.

• Unzureichendes Angebot an Neuwoningen

Der leichte Anstieg der Baubewilligungsgezüche im Jahr 2024 reichte nicht aus, um eine Entspannung am Wohnungsmarkt im Jahr 2025 herbeizuführen. Die Leerstandsquote dürfte daher weiter sinken, was die Mieten in die Höhe treibt. Es werden weiterhin deutlich weniger Baubewilligungen erteilt als im Durchschnitt der letzten fünfzehn Jahre. Darüber hinaus erschweren die zunehmend

strengeren Finanzierungsbedingungen und die steigenden Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen den Zugang zu Wohneigentum, das sich nur noch Menschen mit hohem Einkommen leisten können.

Die unausweichlichen Folgen dieses Wohnungsmangels sind:

1. Steigende Mieten

2024 stiegen die Mieten um mehr als 6% aufgrund der starken Zuwanderung im Jahr zuvor und der zahlreichen Hindernisse für den Bau von Neuwohnungen. Infolge des Anstiegs des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 0.5% wurden selbst bei den bestehenden Mietverträgen die Mieten erhöht. Nachdem der Referenzzinssatz wieder auf 1.25% gesenkt worden war, haben nur wenige Mietende eine Senkung ihres Mietzinses beantragt. Ferner ist anzumerken, dass die zugewanderte Bevölkerung in der Schweiz im Vergleich zum gesamtschweizerischen Durchschnitt proportional mehr Mieter als Eigentümer umfasst. Somit wirkt sich die Zuwanderung kumulativ auf die Wohnungsmieten aus.

2. Wegzug in günstigere Wohnregionen

Beim Umzug entscheiden sich die Leute zunehmend für Standorte weit entfernt von den teuersten Wohngegenden und suchen nach Orten ausserhalb der Grossstädte, die gut an den öffentlichen Nahverkehr und das Strassenetz angebunden sind. Insbesondere die Gemeinden am Rande der Ballungszentren gewinnen an Attraktivität, ebenso wie einige ländlichere Regionen. Tatsächlich stellt die Entfernung zum Arbeitsplatz seit der Verbreitung von Telearbeit in einigen Branchen keinen so grossen Nachteil mehr dar. Immer mehr Menschen entscheiden sich dafür, die erschwinglicheren Bedingungen in den Randgebieten zu nutzen, und so kommt es in diesen Regionen zu einem Aufholprozess in Bezug auf das Mietniveau und die Verringerung der Leerstandsquote. In der Westschweiz beispielsweise verlassen viele Menschen die Genferseeregion, um in den Kanton Freiburg oder das Unterwallis zu ziehen.

3. Verzicht auf einen Umzug

Die im Mietrecht verankerten Bestimmungen zum Mieterschutz führen zu immer stärkeren Verzerrungen zwischen den Marktmielen und den tatsächlichen Mieten. Dies hindert manche Menschen, die

seit vielen Jahren in derselben Wohnung leben, daran umzuziehen. Sie bleiben daher oft in einer zu grossen Wohnung, weil sich ein Umzug in eine kleinere Wohnung oder in eine Region mit günstigeren Mieten nicht lohnen würde. Dieser Trend wird durch die zunehmende Alterung der Bevölkerung noch verstärkt.

4. Bildung von grösseren Wohngemeinschaften

Die Wohnungsknappheit und der damit verbundene Anstieg der Mieten bedeuten einen erheblichen Mehraufwand zur Finanzierung des Wohnraums. Dies veranlasst immer mehr Menschen dazu, sich zu grösseren Haushalten zusammenzuschliessen und sich so die Mietkosten aufzuteilen. Junge Erwachsene wohnen länger bei ihren Eltern, während Paare sich früher für ein Zusammenleben entscheiden. Auch Wohngemeinschaften nehmen tendenziell zu, während in neuen Wohnprojekten Co-Living-Modelle Einzug halten.

Der Markt für Renditeobjekte hat seinerseits mit der Rückkehr niedriger Zinsen wieder zu alter Stärke zurückgefunden. Der deutliche Anstieg der bisherigen und künftigen Mietzinseinnahmen wird die Wertsteigerung solcher Immobilien in der ganzen Schweiz weiter begünstigen. Aufgrund der Notwendigkeit, alte Gebäude zu sanieren, stellt sich für private Eigentümer jedoch oft die Frage, ob sie bereit und finanziell in der Lage sind, umfangreiche Renovierungsarbeiten vorzunehmen. In manchen Fällen ziehen sie es vor, die Immobilie zu verkaufen. Hier kommt das Verwaltungsteam von Cronos Immo Fund ins Spiel, das ihnen vorschlagen kann, ihre Immobilie durch eine Sacheinlage (Swap) zu verbrieften.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Fundamentaldaten des Immobilienmarktes mit tiefen Zinsen, einem moderaten, aber stabilen Wirtschaftswachstum, einer weiterhin starken Zuwanderung und einem unzureichenden Wohnungsangebot, das eine sehr niedrige Leerstandsquote zur Folge hat, für unser Geschäft weiterhin äusserst günstig sind. Aufgrund des knappen Angebots werden die Mieten trotz der jüngsten Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes weiter steigen. Die Herausforderungen liegen in der Verbesserung der Rahmenbedingungen, um die Bautätigkeit wiederzubeleben und für den Wohnungsmarkt kontraproduktive Regulierungsmassnahmen zu verhindern.

ANLAGESTRATEGIE

Ziele: Nachhaltigkeit, Vermögensschutz 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 Nachhaltigkeit 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 sind daher in den Kantonen Waadt und Genf angelegt. Doch auch in 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 kommerzielle 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 Gewerbegebäude 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.

Verwaltungsbericht 2024-2025

64.91%

Anteil der Immobilien in den Kantonen Waadt und Genf

Verwaltungsbericht 2024-2025

653'857

Anzahl der bei der Kapitalerhöhung vom 28. Februar 2025 ausgegebenen Anteile

Verjüngung des Liegenschaftenbestands: Bau und Renovation

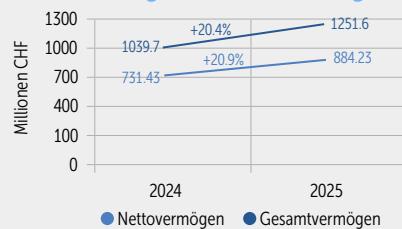
Der Cronos Immo Fund investiert regelmässig in Neubauprojekte, deren ökologische und soziale Merkmale höchsten Standards entsprechen und die an sich stark entwickelnden Standorten liegen. Darüber hinaus wird ein Plan zur Sanierung alter Gebäude umgesetzt, um die CO₂-Emissionen des Liegenschaftenbestands 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 in dieser Beziehung die Richtschnur für die Fondsleitung dar.

VERMÖGENSRECHNUNG

Das Gesamtvermögen des Fonds verzeichnete im Berichtsjahr ein anhaltend starkes Wachstum und stieg innert Jahresfrist um 20.4% auf CHF 1251.6 Millionen. Im Rahmen von drei Transaktionen mit privaten Eigentümern erwarb der Fonds 16 Objekte in Form von Sacheinlagen (Swaps) im Wert von 88.7 Millionen CHF gegen 553'637 neu ausgegebene Anteile. Mit solchen Transaktionen, die vollständig ausserhalb des Marktes abgewickelt werden, kann der Fonds Objekte zu attraktiven Bedingungen erwerben, während die verkaufenden Eigentümer ihr Kapital sofort in eine ver-

gleichbare Anlagekategorie reinvestieren, ihre Steuern optimieren, ihre zukünftigen Erbschaftsangelegenheiten vereinfachen und sich gleichzeitig den Aufwand der Liegenschaftsverwaltung ersparen können. Immobilienwaps bieten somit Vorteile für beide Seiten.

Entwicklung des Fondsvermögens



In Bezug auf seine hypothekarischen Verbindlichkeiten weist der Fonds am Ende des Berichtsjahres folgende Merkmale auf:

- eine Fremdfinanzierungsquote von 28.23%
- Hypothekarschulden in Höhe von insgesamt 347.9 Millionen CHF
- einen gewichteten durchschnittlichen Hypothekarzinssatz von 1.31%
- Davon entfallen 35.27% auf kurzfristige Hypothekendarlehen (< 1 Jahr).

Der Fonds führte im Berichtsjahr eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch, bei der bis zum 28. Februar 2025 insgesamt 653'857 neue Anteile ausgegeben wurden.

Wir fragen

CLAUDE GINDROZ

Leiter Immobilienanalysen und Finanzierungen



Der Cronos Immo Fund finanziert seine Investitionen über Kapitalerhöhungen, Sacheinlagen (Swaps) und Hypothekarkredite. Welche Strategie verfolgen Sie?

Diese drei Finanzierungsarten haben es uns ermöglicht, das

Wachstum des Fonds rasch voranzutreiben. Seit seiner Lancierung im Jahr 2016 haben wir elf ordentliche Kapitalerhöhungen und 42 Immobilienwaps durchgeführt. Damit haben wir unser Eigenkapital um rund 900 Millionen CHF erhöht. Der dritte Pfeiler unserer Finanzierungsstrategie ist die Aufnahme von Fremdkapital im Umfang von rund 350 Millionen CHF. Die Verzinsung des Eigenkapitals (Dividenden) liegt zwischen 2.70 CHF und 3.00 CHF pro Anteil und verursacht durchschnittliche Kosten von 2.5%. Demgegenüber beträgt die durchschnittliche Verzinsung des aufgenommenen Fremdkapitals heute 1.31%. Die Aufnahme von Fremdkapital ist für uns unerlässlich und ermöglicht es uns, unsere Rendite

zu optimieren. Allerdings müssen wir uns an die im Gesetz festgelegte Fremdkapitalquote von maximal einem Drittel halten. Daher achten wir darauf, dass unsere Verschuldung im Durchschnitt bei rund 28% liegt, damit wir den gesetzlichen Grenzwert im Falle von Marktschwankungen nicht überschreiten und etwas Handlungsspielraum haben, um schnell auf Kaufgelegenheiten reagieren zu können.

Sind im Berichtsjahr besondere Ereignisse eingetreten?

Die dreimalige Senkung der Leitzinsen durch die SNB um insgesamt 100 Basispunkte, von der wir allerdings nur teilweise profitieren konnten, da sie grösstenteils von den höheren Margen der Banken absorbiert wurde.

Arbeiten Sie für die Finanzierung im Team?

Ja, ich arbeite eng mit meinen Kollegen aus dem Investitionsausschuss zusammen und analysiere Finanzierungsmöglichkeiten gemeinsam mit Hasan Yavavli. Er wird mich in Zukunft immer stärker unterstützen.

Was ist für die kommenden Monate geplant?

Wir werden unsere Arbeitsmittel modernisieren. Das auf digitale Lösungen für Immobilien spezialisierte Unternehmen Wüst Partner wird uns eine Software zur Verfügung stellen, die alle Abläufe im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands erleichtert: Finanzierungen, Renovationen und Aufwertung sowie die Verwaltung von Liquidität und Baukrediten.



Wir fragen

OLIVIER JUILLARD
Leiter Asset Management



Wie aus den Erläuterungen zur Erfolgsrechnung unten hervorgeht, sind die Mietzins-einnahmen im Berichtsjahr weiter gestiegen.

Welche Faktoren haben diese Entwicklung unterstützt?

Abgesehen von einigen weni-

gen Regionen herrscht mittlerweile in der gesamten Schweiz ein akuter Wohnungsmangel (Leerstandsquote <= 1.5%). Es ist äusserst schwierig, eine Mietwohnung zu finden. Nach dem Grundsatz von Angebot und Nachfrage steigen daher die Mieten stetig an. Bei jedem Mieterwechsel nehmen auch wir Mietzinsanpassungen vor. Der zweite Einflussfaktor ist der hypothekarische Referenzzinssatz. Dieser wurde 2024 erhöht und 2025 wieder auf sein früheres Niveau (1.25%) herabgesetzt.

Womit haben Sie sich im Geschäftsjahr 2024-2025 befasst ?

Mein Team und ich haben

unter anderem die Aufgabe, nach guten Gelegenheiten für Akquisitionen zu suchen und die eingegangenen Angebote zu prüfen. In Zusammenarbeit mit unseren Kollegen aus den verschiedenen Abteilungen analysieren wir die Rentabilität und die Eigenschaften der betreffenden Immobilien anhand unserer Kriterien. Anschliessend besichtigen wir die Objekte, um die Kosten für die erforderlichen Arbeiten und das Potenzial für Miet erhöhungen abzuschätzen, bevor wir das Dossier dem Investitionsausschuss vorlegen. Letzterer entscheidet auf der Grundlage unserer Unterlagen, ob er ein Kaufangebot unterbreiten möchte.

Gab es im Berichtsjahr besondere Neuerungen ?

Seit dem 1. Oktober 2024 verkaufen wir Wohnimmobilien in einzelnen STWE-Einheiten. Das ist für uns ein völlig neues Vorgehen. Wir können damit sehr interessante Margen erwirtschaften.

Wie viele Personen umfasst Ihr Team?

Am 30. September 2025 bestand das Team aus drei Mitgliedern. In Kürze wird es um zwei neue Mitarbeitende erweitert: eine Person, die für den Verkauf von STWE-Einheiten zuständig sein wird und eine weitere, die als Asset Manager für unseren neuen Fonds Cronos Immo Fund 2 tätig sein wird.

Der Nettoinventarwert pro Anteil beträgt 110.00 CHF und liegt damit 2.90 CHF über dem Vorjahreswert. Dieser Anstieg ist verschiedenen Faktoren zuzuschreiben:

- dem Aufschwung des Immobilienmarktes infolge der seit März 2024 sinkenden Leitzinsen
- dem grossen Einsatz des Verwaltungsteams zur Wertsteigerung des Liegenschaftenbestands
- der sorgfältigen Auswahl der Standorte der Liegenschaften.

Das Nettovermögen des Fonds betrug am Bilanzstichtag 884.23 Millionen CHF,

gegenüber 731.43 Millionen CHF im Vorjahr, was einer Steigerung von 20.9% entspricht.

ERFOLGSRECHNUNG

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 15.6% auf 45.49 Millionen CHF. Bei unverändertem Immobilienbestand wuchsen die Mietzins-einnahmen im Berichtsjahr um 3.29%. Diese Zunahme spiegelt zum einen die stetigen Bemühungen des Verwaltungsteams wider, die Mieten bei jedem Mieterwechsel anzupassen und zum anderen die Anpassungen an 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 Mietzins-einnahmen auf. Die Mietreserve beträgt nach unseren Schätzungen 16.7%. Die Mietzinsausfallrate lag im Berichtsjahr bei 2.83% gegenüber 1.93% im Vorjahr. Diese Entwicklung hat zwei Gründe: zum einen müssen im Hinblick auf die Vollsanierung einzelner Gebäude im Rahmen der Renovationsstrategie vor der Aufnahme des oft langwierigen Baubewilligungsverfahrens Wohnungen vorzeitig gekündigt werden. Zum anderen standen mehrere kommerziell genutzte Gebäude während mehreren Monaten leer, bevor sie neu vermietet werden konnten.

Der Gesamtertrag in Höhe von 49.92 Millionen CHF enthält neben den Mietzinseinnahmen:

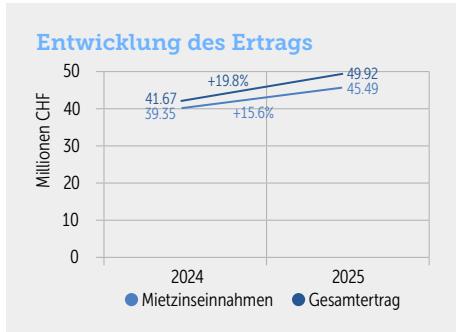


Verwaltungsbericht 2024-2025

CHF 3.00

Pro Anteil ausgeschüttete Dividende.
Davon stammen 2.70 CHF aus dem ordentlichen Ertrag und 0.30 CHF aus Kapitalgewinnen

- Bauzinsen für laufende Bauprojekte in Höhe von 1'354'413 CHF
- sonstige Erträge in Höhe von 600'756 CHF
- sowie Einkäufe in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen in Höhe von 2.47 Millionen CHF. Diese Einkäufe erfolgten anlässlich der ordentlichen Kapitalerhöhung und der Ausgabe von Anteilen im Zusammenhang mit Sach-einlagen.



Der Hypothekarzinsaufwand sank gegenüber dem Vorjahr um 7% auf 4.58 Millionen CHF, obwohl die Verschuldung um 18% erhöht wurde. Der gewichtete Durchschnittssatz der hypothekarischen Verbindlichkeiten liegt bei 1.31% gegenüber 1.65% am 30. September 2024. Wie im vorangegangenen Bericht angekündigt, zeigten die tieferen Zinsen im Geschäftsjahr 2024-2025 ihre Wirkung. Wir rechnen zurzeit mit einer weiteren Senkung der Leitzinsen in der Schweiz und daher auch mit einer rückläufigen Hypothekarzinsbelastung für den Fonds. Die durchschnittliche Laufzeit der hypothekarischen Verbindlichkeiten beträgt 3.4 Jahre.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen in Höhe von 5.85 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 in etwa in derselben Größenordnung wie im Vorjahr aus.

Der Nettoertrag vor Kapitalgewinnen verzeichnete eine erfreuliche Steigerung um 25% auf 23.14 Millionen CHF. Der Kapitalgewinn von 2.58 Millionen CHF stammt hauptsächlich aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum (STWE), mit dem attraktive Margen erzielt wurden.

Der zur Verteilung an die Anteilinhaberinnen und Anteilinhaber verfügbare Erfolg von 24.8 Millionen CHF ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von insgesamt 3.00 CHF pro Anteil. Davon stammen

2.70 CHF aus dem ordentlichen Ertrag und 0.30 CHF aus Kapitalgewinnen.

Die Anlagerendite belief sich auf 5.57% und die Ausschüttungsrendite auf 2.34%. Die Gesamtkostenquote (TER ref GAV) des Fonds stieg von 0.57% im Vorjahr auf 0.61%.

VERWALTUNG DES IMMOBILIENBESTANDS

Die Strategie des Immobilienverwaltungsteams ist schwerpunktmässig auf eine Verjüngung des Liegenschaftenbestands ausgerichtet. Sein Ziel ist es, ein gesundes Gleichgewicht zwischen alten Gebäuden mit einem hohen Wertsteigerungspotenzial und neuen oder neueren Gebäuden, die in den nächsten Jahren nur geringe Unterhaltskosten erfordern, zu erhalten. Zu diesem Zweck verbindet es auf geschickte Weise Neubau- und Renovationsprojekte mit dem Erwerb und Verkauf bestehender Immobilien.

Mit einer detaillierten Analyse des Liegenschaftenbestands wird alljährlich ermittelt, welche Sanierungsarbeiten in jedem Gebäude notwendig sind, um die festgelegten Ziele hinsichtlich Energieeffizienz zu erreichen. Auf dieser Grundlage wird für jedes Objekt eine Renovationsstrategie mit entsprechendem Zeitplan festgelegt. Am 30. September 2025 sieht dieser Zehnjahresplan vor, bis 2035 132 Millionen CHF in 36 Sanierungsprojekte zu investieren.

FERTIGGESTELLTE BAUTEN

Der Fonds hat im Berichtsjahr drei Neubauten in sein Immobilienportfolio aufgenommen:

Kerzers (FR), Steindleren 1-1A

Diese Liegenschaft umfasst zwei Gebäude mit je einer Büro-Etage und mehreren 2- und 4-Zimmer-Wohnungen in den anderen Stockwerken. Sie befinden sich an einem ausgezeichneten Standort nur fünf Gehminuten vom Bahnhof entfernt. Die Bauarbeiten wurden am 20. Dezember 2024 abgeschlossen. Die 24 Wohnungen stiessen auf grosses Interesse und waren am 1. Januar 2025 alle vermietet. Die Hälfte der Geschäftsflächen, die als Auflage für die Erteilung der Baubewilligung gefordert wurden, steht noch leer. Derzeit laufen Verhandlungen mit der Gemeinde über eine Umnutzung als Wohnraum.

Versoix (GE), route de Suisse 145-147

Das Gebäude umfasst neun 3-Zimmer-Wohnungen, zwölf 4-Zimmer-Wohnun-

Wir fragen

FLORIAN DÉFAGO
Leiter Bau, Renovationen und Entwicklung



Wie aus den nachfolgenden Ausführungen ersichtlich, investiert der Cronos Immobilien Fund laufend in neue Bauprojekte. Welche Aufgaben erfüllen Sie bei diesen Projekten?
Mein Team und ich vertreten den Bauherrn. Unsere Aufgabe ist es, die Auftragnehmer und

Unternehmen, die an einem Projekt mitarbeiten, auszuwählen und zu leiten. Wir sorgen dafür, dass die Fristen eingehalten werden, die Kosten unter Kontrolle bleiben und die erwartete Qualität gewährleistet ist. Da es sich um Renditeobjekte handelt, legen wir grossen Wert darauf, hochwertige Gebäude zu errichten, die nach ihrer Inbetriebnahme nur minimale Instandhaltungskosten verursachen.

Mit welchen anderen Projekten haben Sie sich im Geschäftsjahr 2024-2025 sonst noch befasst?

Die Sanierung bestehender Gebäude stellt einen erheblichen Teil unserer Arbeit dar. Wir planen diese Arbeiten über einen Zeitraum von

zehn Jahren und verteilen die Budgets so gleichmässig wie möglich, damit sie sich nicht auf die Dividende der einzelnen Geschäftsjahre auswirken. Diese Planung wird jedes Jahr aktualisiert. Unser jüngster Zehnjahresplan sieht vor, bis 2035 insgesamt 132 Millionen CHF in 36 Sanierungsprojekte zu investieren. Er wurde gegenüber dem vorangegangenen Berichtsjahr um 30% erhöht, was in etwa dem Wachstum des Liegenschaftsbestands entspricht. Neben diesen grossen Projekten kümmert sich mein Team auch um punktuelle Renovationsarbeiten, insbesondere im Zusammenhang mit der Modernisierung von Energieanlagen (Wärmepumpen, Fernwärme usw.).

Wie viele Personen umfasst Ihr Team?

Angesichts der zunehmenden Anzahl Projekte, wurde es dringend notwendig, unser Team zu erweitern. Seit dem Eintritt von Laurent Zbinden, Architekt, sind wir nun vier.

Sie erwähnten soeben den Austausch von Heizungsanlagen. Gehört die Installation von Photovoltaik-Anlagen auch zu Ihren Prioritäten?

Ja. Wir installieren auf allen Neubauten Photovoltaik-Module. Bei den Bestandsgebäuden prüfen wir, welche sich für Solaranlagen eignen. Von 10 infrage kommenden Gebäuden haben wir im Berichtsjahr vier ausgerüstet.

gen und vier 5-Zimmer-Wohnungen und entspricht damit den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner. Es hat außerdem eine Tiefgarage mit 22 Abstellplätzen.

Es zeichnet sich vor allem durch seine günstige Lage in der Gemeinde Versoix aus, in nächster Nähe zum Bahnhof, zum See und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten. Bis zum Flughafen Genf sind es knapp 20 Fahrminuten. Alle Wohnungen und Geschäftsflächen waren seit dem ersten Tag vermietet.

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. Die Anlage verfügt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Sie liegt in der Nähe des Ortszentrums und der öffentlichen Verkehrsmittel. Sie stellt eine strategische Investition in einer schnell wachsenden Region dar. In der nur zwei Kilometer entfernten Nachbargemeinde Riddes wurden vor Kurzem ein IKEA-Geschäft und ein McDonald's Restaurant eröffnet, die mehrere hundert neue Arbeitsplätze bieten. Schon während der Kommerzialisierung waren alle Wohnungen vermietet.

LAUFENDE BAUPROJEKTE

Der Fonds hat im Berichtsjahr fünf Neubuprojekte begonnen bzw. fortgesetzt.

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 Abstellplätzen. Die Baustelle wurde im Frühling 2023 eröffnet. Die betreuten Wohnungen werden von einem führenden Betreiber verwaltet, mit dem ein Mietvertrag über 20 Jahre abgeschlossen wurde. Der Standort ist besonders attraktiv 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. Die Gebäude sollen am 27. Dezember 2025 geliefert werden. Die Geschäftsflächen und Büros stossen auf grosses Interesse und sind zum Teil bereits vermietet.

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

Die Überbauung umfasst fünf Gebäude. Zwei davon sind ausschliessliche Wohngebäude. Die drei anderen verfügen über Geschäftsflächen im Erdgeschoss. Sie hat eine Tiefgarage mit 70 Einstellplätzen und einen Aussenparkplatz mit 57 Parkplätzen.

3

Im Berichtsjahr wurden drei Neubauten geliefert

Fertige Bauten und laufende Bauvorhaben

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

**5**

Im Berichtsjahr liefen fünf Bauvorhaben

Im Berichtsjahr gelieferte Bauten

1

Investitionsvolumen	CHF 13'500'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	24 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	609 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	LWWP, Photovoltaik-Module
Übergabe	20.12.2024
Jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 603'360
Brutto-Investitionsrendite	4.46%

**2**

Investitionsvolumen	CHF 12'500'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	25 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	264 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	THPE-Standard, WWWP, Photovoltaik und Solarthermie
Übergabe	28.05.2025
Jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 626'796
Baurechtszins	CHF 118'863
Brutto-Investitionsrendite	4.10%

Investitionsvolumen	CHF 17'600'000
Nutzung	Wohnbau
Anzahl Wohnungen	40 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	Solarmodule, LWWP
Übergabe	01.12.2024 und 01.08.2025
Jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 788'700
Brutto-Investitionsrendite	4.48%



Im Berichtsjahr laufende Bauvorhaben



Investitionsvolumen	CHF 10'970'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	16 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	339 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Dach-Solaranlage, LWWP
Übergabe	Frühling 2027
Projizierte jährliche Nettomieteinnahme	CHF 317'760
Brutto-Investitionsrendite	4.12%



Investitionsvolumen	CHF 36'600'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	68 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	828 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Solarmodule, EV-Ladestationen, FW
Übergabe	Sommer 2026
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen der Gebäude Pont-Rouge 1	CHF 1'002'000
Brutto-Investitionsrendite der Gebäude Pont-Rouge 1	4.60%



Verwaltungsbericht 2024-2025

24

Anzahl erworbenen Bestandsgebäude im Gesamtwert von 179.79 Millionen CHF. Davon entfallen 88.7 Millionen CHF auf Sacheinlagen (Swaps)

Zwei der Gebäude (3 A-B) sind zum Verkauf als einzelne STWE-Einheiten vorgesehen, womit eine Gewinnmarge von schätzungsweise 20% erzielt werden kann. Mehr als die Hälfte der Wohnungen sind bereits verkauft. Die Bauarbeiten wurden im Oktober 2024 aufgenommen und die Lieferung ist für den Sommer 2026 geplant. In puncto Nachhaltigkeit wird das Ökoquartier den höchsten Standards entsprechen: Minergie-Label, Solarmodule 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 Gemeinschaftsgemüsegärten zur Verfügung gestellt. Die sanfte Mobilität wird gefördert (öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe, Fahrradweg).

[Freiburg \(FR\), route de la Glâne 19 – Invictus-Turm](#)

Cronos Immo Fund hat die Mehrheit der Anteile an diesem symbolträchtigen Hochhaus erworben, das im Stadtzentrum von Freiburg errichtet wird. Das Gebäude wird 24 Wohnungen zur freien Vermietung, 56 barrierefreie 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 Blue-factory-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.

[Romont \(FR\), route de la Comba 4](#)

Um an der kontinuierlichen Entwicklung und wirtschaftlichen Dynamik des Kantons Freiburg teilzuhaben, erwarb der Fonds ein neues Bauvorhaben in Romont, das sechzehn Wohnungen und 339 m² Gewerbefläche umfasst. Die Eigentumsübertragung erfolgte im Oktober 2025. Das mit dem Minergie-Label zertifizierte zukünftige Gebäude wird an einem idealen Standort in einem Viertel mit Wohnhäusern, Geschäften und anderen potenziellen Arbeitgebern errichtet. Das Gebäude wird voraussichtlich im Frühling 2027 bezugsbereit sein. Die geplante Gesamtinvestition beläuft sich auf 10.97 Millionen CHF bei einer erwarteten Bruttorendite von 4.12%.



[Denges \(VD\), route de la Plaine](#)

Im November 2022 erwarb der Cronos Immo Fund ein Grundstück mit einem Doppel-Einfamilienhaus in einer zentral gelegenen Entwicklungszone auf dem Gemeindegebiet von Denges. Das Grundstück war Teil eines Bebauungsplans. Nach dreijähriger Wartezeit wurde am 13. Oktober 2025 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Minergie-Gebäudes mit 20 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 22 Einstellplätzen erteilt. Die geplante Gesamtinvestition beläuft sich auf 11.35 Millionen CHF bei einer erwarteten Bruttorendite von 4.40%.

ENTWICKLUNGSPROJEKT

[Lausanne \(VD\), avenue de Tivoli 12-14](#)

Dieses Projekt wurde vor mehreren Jahren initiiert und gegenwärtig läuft das Baubewilligungsverfahren. Es ist vorgesehen, die vorhandenen Gebäude abzureißen und eine gemischt genutzte Liegenschaft mit 39 Wohnungen und Geschäftsflächen zu errichten. Das nach Nachhaltigkeitsstandards



realisierte Projekt liegt mitten im Stadtzentrum, ist auf sanfte Mobilität ausgerichtet und umfasst eine begrünte Promenade und eine Gartenanlage. Das Baugesuch wurde am 3. November 2025 eingereicht. Seither wurde es von verschiedenen zuständigen Stellen des Lausanner Bauamtes eingesehen und dürfte in Kürze öffentlich ausgeschrieben werden.

ERWERB VON BESTANDSGEBÄUDEN

Der Fonds erwarb im Berichtsjahr 24 bestehende Liegenschaften mit einem Gesamtwert von 179.79 Millionen CHF. Diese Zukäufe stehen voll und ganz im Einklang mit der Strategie des Fonds, die darauf abzielt, sein Wohnimmobilienportfolio in Regionen mit starker Nachfrage nach Mietwohnungen auszubauen und gleichzeitig seinen Mietenden qualitativ hochwertigen Lebensraum und seinen Anlegerinnen und Anlegern eine stabile und nachhaltige Rendite zu bieten.

Zu den Akquisitionen zählen unter anderem vier Immobilienbestände mit insgesamt

zwanzig Gebäuden. Bei drei Transaktionen handelte es sich um Scheinlagen (Immobilienwaps) im Wert von 88.7 Millionen CHF.

Scheinlage eines Immobilienbestands aus neun Wohn- und gemischten Bauten

Am 15. Oktober 2024 schloss der Cronos Immo Fund die Akquisition von neun Gebäuden in Lausanne, Corsier-sur-Vevey, Montreux, Prilly, Renens, Rolle und Orbe im Kanton Waadt ab. Diese umfassen insgesamt 132 Wohnungen und vier Geschäftslokale im Erdgeschoss. Der Wert dieser Transaktion belief sich auf 40.5 Millionen CHF bei einer Bruttorendite von mehr als 5% und einem Mieterspiegel von insgesamt 2'037'905 CHF. Dank der Anpassung der Mietverträge an die aktuellen Bedingungen konnte unmittelbar nach dem Kauf eine Mietzinserhöhung von 96'300 CHF vorgenommen werden. Renovationsarbeiten im Umfang von schätzungsweise rund 16 Millionen CHF werden nach Ablauf der im

Von links nach rechts und von oben nach unten:
Avenue de Tivoli 12-14, Lausanne (VD)
Chemin de Pautex 6-8, Aigle (VD)
Avenue C.-F. Ramuz 64, Pully (VD)



Route de Berne 32-34, Lausanne (VD)

Gesetz zur Erhaltung und Förderung von Mietliegenschaften vorgesehenen Kontrollfrist zu einer zusätzlichen Steigerung der Mietzinseinnahmen um 2.84 Millionen CHF führen. Dadurch bleibt die Bruttorendite von 5% nach Abschluss der Renovationsarbeiten erhalten und für die renovierten Gebäude fallen nur geringe Nebenkosten an.

Drei der neun Gebäude werden in Kürze wieder verkauft oder sind bereits verkauft worden.

Lausanne (VD), avenue Pierre-Maurice Glayre 21

Mit einem Brutto-Kapitalgewinn von 21% wieder verkauft.

Orbe, chemin des Ecoliers 7

Mit einer Brutto-Marge von 40% in Form von einzelnen STWE-Einheiten wieder verkauft.

Prilly, avenue de Fontadel 2-4

Im Begriff als STWE-Einheiten verkauft zu werden.

Liegenschaftenbestand mit vier Wohngebäuden

Am 1. März 2025 erwarb der Fonds vier Wohngebäude in Cully (VD), Forel (VD), Châtel-St-Denis (FR) und Monthey (VS). Die Objekte befinden sich an ausgezeichneter Lage und verfügen über attraktive Mietreserven. Ihre anfängliche Bruttorendite beträgt mehr als 4.40%. Das im Stockwerk-eigenum befindliche Gebäude in Forel wird gegenwärtig in Form von einzelnen STWE-Einheiten weiterverkauft.

2

Anzahl Gebäude im STWE, die zur Erzielung von Kapitalgewinnen als Einzeleinheiten verkauft werden

Sacheinlage von zwei Immobilienbeständen mit insgesamt sieben Wohngebäuden

Im Juli 2025 erwarb der Fonds über Immobilienswaps sieben Wohngebäude im Wert von 48.2 Millionen CHF. Diese befinden sich an verschiedenen attraktiven Standorten im Kanton Waadt (Pully, Renens, Echallens, Aigle, Villeneuve), werfen eine anfängliche Bruttorendite von mehr als 4.30% ab und weisen eine geschätzte Mietreserve von 26.1% auf. Alle Gebäude sind vollständig vermietet. Bei einem Gebäude in Pully liegt ein Projekt zur Aufstockung um zwei Etagen vor.

Neben den erwähnten Beständen erwarb der Fonds im Berichtsjahr weitere Einzel-liegenschaften:

La Chaux-de-Fonds (NE), avenue Léopold-Robert 23-25

Am 1. Mai 2025 erwarb der Cronos Immo Fund eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Avenue Léopold-Robert 23-25, der emblematischen Hauptstrasse im Zentrum von La Chaux-de-Fonds. Das Objekt wirft eine attraktive Bruttorendite von 6.10% ab und ist vollständig belegt: alle 22 Wohnungen sind vermietet und in den Geschäftslokalen haben sich namhafte Einzelhändler niedergelassen. Für die Büroräume und Ladenlokale im Erdgeschoss bestehen langfristige Mietverträge.

Lausanne (VD), route de Berne 32-34

Der Fonds erwarb ein Objekt im Lausanner Stadtviertel La Sallaz-Vennes. Derzeit wird ein Entwicklungsprojekt mit sehr hohem Wertsteigerungspotenzial geprüft, das insbesondere eine Aufstockung um zwei Stockwerke und eine Umnutzung als ausschliessliche Wohnliegenschaft vorsieht.

VERKÄUFE VON BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Vier relativ alte Gebäude, die kurzfristig umfangreiche und kaum rentable Sanierungsarbeiten erfordert hätten, wurden im Laufe des Berichtsjahres für insgesamt 31.4 Millionen CHF verkauft.

Romont (FR), rue de la Condémine 5

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

Sion (VS), avenue Maurice-Troillet 97-99

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

Lausanne (VD), chemin des Sauges 5

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

Lausanne (VD), avenue de Sévery 5-7

Verkaufspreis 6'850'000 CHF bei einem Marktwert von 6'740'000 CHF.

Zudem verkaufte der Fonds zwei Liegenschaften im Stockwerkeigentum und erzielte dabei attraktive Kapitalgewinne. Der Verkauf von Immobilien in Form von STWE-Einheiten erfordert mehr Zeit und einen grösseren Arbeitsaufwand seitens des Verwaltungsteams, aber die Preisdifferenz zwischen einem Gesamtverkauf und einem Verkauf in Einzeleinheiten rechtfertigt den Mehraufwand und kommt den Anteilinhaberinnen und Anteilinhabern zugute. Bei den beiden Liegenschaften handelt es sich um die folgenden Objekte:

Orbe (VD), chemin des Écoliers 7

Verkaufspreis 3'430'000 CHF bei einem Einstandspreis von 2'566'000 CHF.

Préverenges (VD), route de la Gracieuse 4-6

Festgelegter Verkaufspreis von 5'725'000 CHF bei einem Einstandspreis von 3'613'000 CHF (bei Abschluss des Berichtsjahres waren noch zwei STWE-Einheiten zu verkaufen)

Im kommenden Geschäftsjahr werden drei weitere Liegenschaften auf dieselbe Weise veräussert.

Einzelheiten zu den im Laufe des Berichtsjahrs durchgeföhrten oder begonnenen Renovationsarbeiten finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 29.

PERSPEKTIVEN

Der Cronos Immo Fund (CIF) ist seit drei Jahren an der Börse kotiert. Er erzielte während des Berichtsjahres (vom 30. September 2024 zum 30. September 2025) eine Wertentwicklung von 16.31% gegenüber 12.70% für seinen Referenzindex, den SXI Real Estate Funds TR. Dieser Vorsprung ist umso erfreulicher, als sich der Fonds noch immer in der Wachstumsphase befindet. Ebenso beachtlich ist auch seine kumulierte Performance von 77.85% seit der Auflegung am 20. September 2016 bis zum 31. Oktober 2025 gegenüber 65.64% für den Referenzindex.

Auch im kommenden Geschäftsjahr sind die Aussichten für den Immobilienmarkt günstig. Die Entwicklung des Fonds wird im Rahmen eines qualitativen Wachstums mit

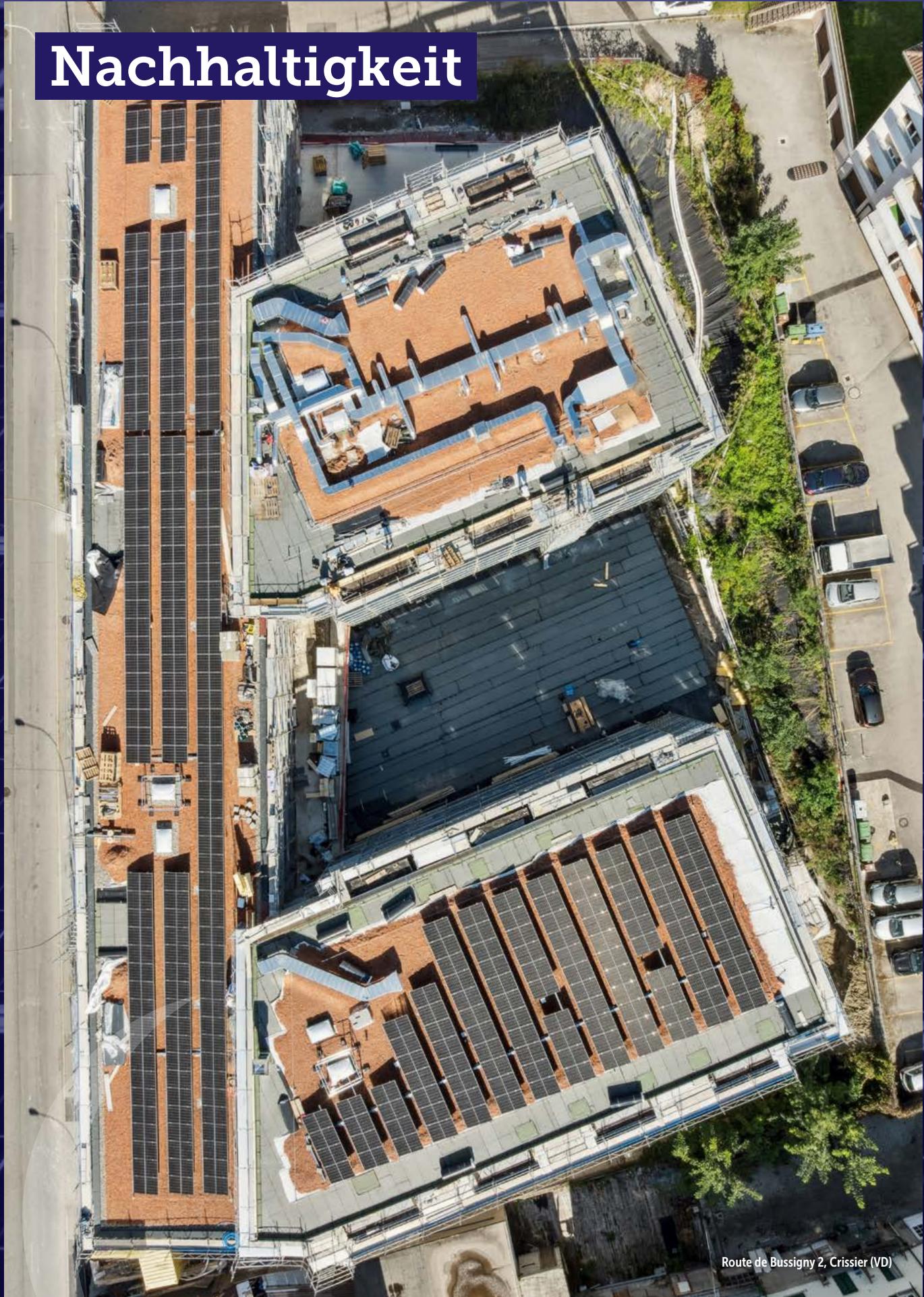
hohem Tempo fortgesetzt. Das mittelfristige strategische Ziel ist es, bis zum Jahr 2030 ein Nettovermögen von 1.2 Milliarden CHF zu erreichen. Dabei wird die Lage am Kapitalmarkt natürlich eine entscheidende Rolle spielen.

Die Quellen für die zukünftige Entwicklung des Fonds stehen im Einklang mit der vom Verwaltungsteam verfolgten Strategie:

- Errichtung neuer Wohnbauten
- Erwerb jüngerer Wohnbauten
- Erwerb alter Wohnbauten mit attraktivem Wertsteigerungspotenzial zu Preisen, die den erforderlichen energetischen Sanierungsarbeiten Rechnung tragen
- Erwerb von Gewerbegebäuden bei günstiger Gelegenheit, deren risikobereinigte Renditen attraktiv genug sind oder die ein Potenzial für die Umwandlung in neue Wohnliegenschaften aufweisen
- Fortsetzung unserer Renovationspolitik für die ältesten Gebäude mit dem Ziel, die CO₂-Bilanz des Liegenschaftenbestands zu senken
- Verkauf von Gebäuden, wenn sich die Möglichkeit bietet, die durchgeföhrten Sanierungsarbeiten zu rentabilisieren
- Verkauf von Liegenschaften in Form von einzelnen STWE-Einheiten, um dank der realisierten Kapitalgewinne zusätzliche Dividenden auszuschütten.

**Verwaltungsbericht
2024-2025****Chemin des Écoliers 7, Orbe (VD)**

Nachhaltigkeit



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Nachhaltigkeitsbericht

(ungeprüft)

Dieser Bericht soll einen Überblick über die Positionierung, die Ziele und die Leistung des Cronos Immo Fund im Bereich Nachhaltigkeit verschaffen und deren Entwicklung im Laufe der Zeit aufzeigen. Er entspricht auch den zunehmenden Anforderungen hinsichtlich Transparenz und Gesetzeskonformität und informiert über die Nachhaltigkeitsrisiken des Fonds.

Nach Vorgabe des am 1. Januar 2025 in Kraft getretenen Bundesgesetzes über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (KIG) soll die Schweiz bis 2050 klimaneutral sein. In Europa verpflichtet die CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) Unternehmen zu mehr Transparenz hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (ESG). Gemäss dem Entwurf der OMNIBUS-Richtlinie, die darauf abzielt, Bürokratie und Kosten im Zusammenhang mit der Berichterstattung zu reduzieren, werden bestimmte Umsetzungsfristen verschoben und die Schwellenwerte für die Berichtspflicht angehoben, wodurch fast 80% der ursprünglich von der CSRD betroffenen Unternehmen ausgenommen werden. In den Vereinigten Staaten führte der politische Wandel zum Rückzug aus dem Pariser Klimaabkommen und einer Lockerung der ESG-Auflagen.

Derweil treibt der Cronos Immo Fund sein starkes Wachstum voran. Näheres dazu erfahren Sie im Verwaltungsbericht. In den letzten beiden Geschäftsjahren stieg der Wert des Immobilienbestands um 237 Millionen CHF oder 26%. Das Immobilienportfolio des Fonds umfasst heute 28 Objekte mehr als vor zwei Jahren. Mit diesem anhaltenden Wachstum geht auch ein erhöhter Arbeitsaufwand für die bestehenden Teams einher. Deshalb wurden zu ihrer Verstärkung zwei zusätzliche Mitarbeitende eingestellt, damit die neuen Gebäude optimal in den Immobilienbestand integriert werden können. Die neuen Kollegen leisten auch einen unerlässlichen Beitrag zur regelmässigen Aktualisierung der Planung von Sanierungsarbeiten. Angesichts der häufigen Veränderungen im Liegenschaftenbestand muss bei dieser Planung stets

sorgfältig zwischen der Dringlichkeit von Sanierungsmassnahmen und Budgetauflagen abgewogen werden. Der ausgezeichnete Teamgeist unter den Mitarbeitenden ist von entscheidender Bedeutung, damit diese Aufgaben unter optimalen Bedingungen erfüllt werden können.

Trotz der unterschiedlichen Entwicklungen im regulatorischen Umfeld lassen wir uns in keiner Weise von unserer Überzeugung abbringen, dass Nachhaltigkeit und finanzielle Leistung untrennbar miteinander verbunden sind. Wir halten an unserem obersten Ziel fest, den Fonds bis 2050 klimaneutral zu machen.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE UND -ZIELE

Unsere Nachhaltigkeitsziele sind eng mit dem im Fondsprospekt¹ aufgeführten Fondsziel verbunden, welches «hauptsächlich darin besteht, die Substanz der Anlagen langfristig zu erhalten und die Anlagenerträge angemessen zu verteilen...».

Unsere Strategie zur Reduzierung der CO₂-Emissionen stützt sich auf vier Säulen, die wir für die Erreichung dieses Ziels als wesentlich erachten:

- Austausch fossiler Heizungsanlagen
- Energetische Optimierung mithilfe von KI-gestützten Lösungen
- Ausbau unseres Solarenergie-Potenzials
- Straffes Programm für energetische Sanierungen.

Wir verfolgen einen Ansatz zur Integration von ESG-Faktoren. Das bedeutet, dass wir ökologische, soziale und die Unternehmensführung betreffende Aspekte in allen Entscheidungsprozessen berücksichtigen. Wir wenden keine Ausschlusskriterien an.

Wir haben uns die folgenden Ziele gesetzt:

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

Nachhaltigkeit

CO₂-Neutralität

Unser Ziel für 2050

¹ Der Fondsvertrag ist online unter folgender Adresse verfügbar: www.cronosfinance.ch

Nachhaltigkeit

40%

Frauenanteil im Verwaltungsrat der Cronos Finance SA

Die beiden ersten Ziele orientieren sich an den Klimazielen des Bundes. Um das Netto-Null-Ziel bis 2050 zu erreichen, werden sicherlich Ausgleichsmassnahmen erforderlich sein.

Bisher konzentrierten sich unsere Bemühungen vorrangig auf Initiativen im Bereich der ökologischen Dimension. Wie aus den folgenden Abschnitten ersichtlich, haben wir aber inzwischen auch Massnahmen im sozialen Bereich und im Bereich der Unternehmensführung ergriffen. Wir arbeiten derzeit daran, unsere Ziele in diesen Bereichen zu formalisieren, um sie an den Zielen der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung auszurichten.

WESENTLICHKEITSMATRIX DES CRONOS IMMO FUND

Die Wesentlichkeitsmatrix des Cronos Immo Fund (siehe unten) spiegelt die ESG-Prioritäten des Fonds wider und berücksichtigt die Dringlichkeit des Handlungsbedarfs und die strategische Bedeutung jedes Themas. Es überrascht nicht, dass Energiebelange wie die Energieeffizienz des Liegenschaftenbestands, die Reduzierung der CO₂-Emissionen und die Durchführung gezielter Renovationsarbeiten zu den vorrangigen Handlungsbereichen gehören. Die 2025 erzielten Fortschritte, insbesondere durch den schrittweisen Austausch fossiler Heizungen, den Einsatz energiesparender Technologien und den Ausbau der Solarenergie zeugen von unserem Engagement.

Themen wie ESG-Governance, Dialog mit Stakeholdern, Wassermanagement, nachhaltige Mobilität und Biodiversität stehen im Vordergrund. Sie spiegeln den Willen des Fonds wider, ESG-Kriterien systematisch in seine Anlageprozesse und seine Geschäftstätigkeit zu integrieren.

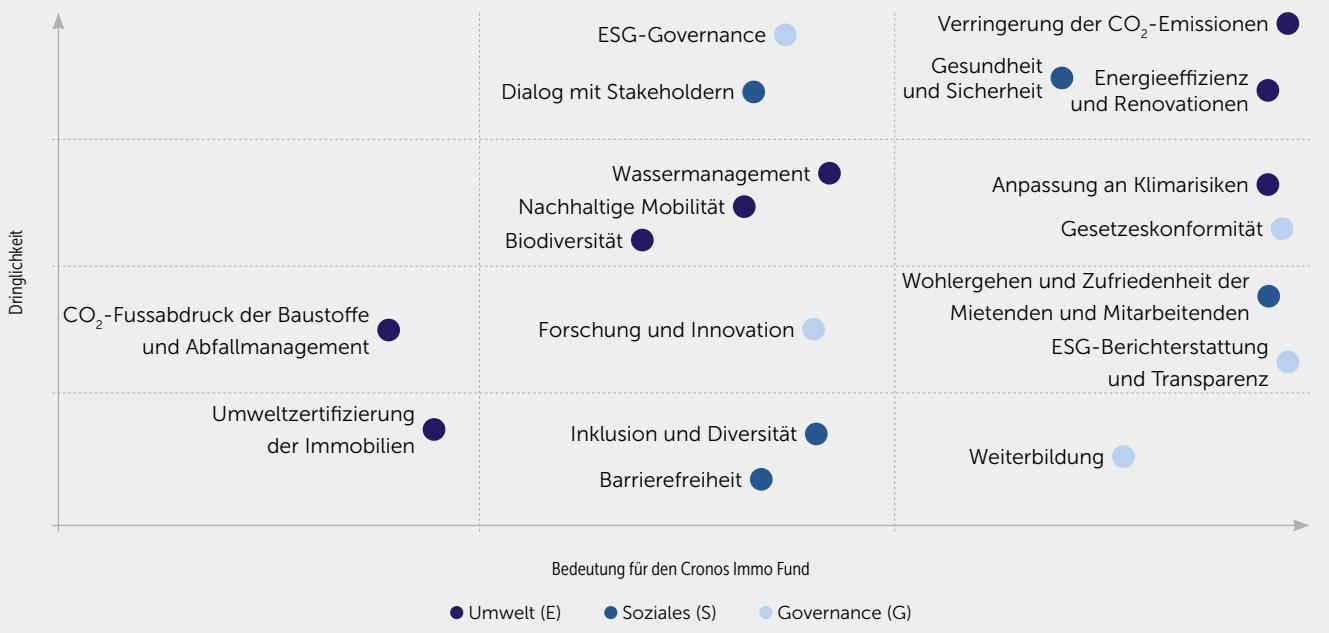
Weitere Themen können ebenfalls hervorgehoben werden, wie beispielsweise Klimarisiken, die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften oder der CO₂-Fussabdruck der verwendeten Baustoffe. Diese Themen gewinnen in einem sich ständig wandelnden Umfeld zunehmend an Bedeutung. Schliesslich verstärkt der Fonds auch sein soziales Engagement in den Bereichen Sicherheit, Barrierefreiheit, Mieterzufriedenheit, Inklusion und Weiterbildung und hat dies im Berichtsjahr durch konkrete Massnahmen und Umfragen untermauert.

UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Die Fondsleitung des Cronos Immo Fund, Cronos Finance SA, orientiert sich für ihre Organisation an den geltenden Best Practices. Ihre Aktivitäten, die Verantwortlichkeiten, Kompetenzen und Entscheidungsprozesse sind in einer Geschäftsordnung festgelegt. Ein Verhaltenskodex für die Organe und Mitarbeiter regelt den Umgang mit möglichen Interessenkonflikten.

Der Verwaltungsrat besteht mehrheitlich aus unabhängigen Mitgliedern und achtet streng

Wesentlichkeitsmatrix



auf eine angemessene Geschlechtervielfalt. Gegenwärtig amtieren zwei Frauen als Präsidentin und Vizepräsidentin des Verwaltungsrats und haben damit 40% der VR-Sitze inne. Diese Zusammensetzung unterstützt das strategische Denken, unterschiedliche Sichtweisen und einen kritischen Blick im Entscheidungsprozess.

Der Verwaltungsrat validiert und überprüft die Nachhaltigkeitsstrategie und überwacht das Management der ESG-Risiken, während die Geschäftsleitung für die operative Umsetzung und das Monitoring zuständig ist. Ein bereichsübergreifend organisiertes ESG-Komitee, das sich aus sechs Mitgliedern aus fünf verschiedenen Abteilungen zusammensetzt, trägt zu einer ganzheitlichen Betrachtung und flexiblen Umsetzung bei. Es ist direkt der Geschäftsleitung unterstellt, entwickelt die ESG-Strategie und koordiniert die entsprechenden Massnahmen auf Fondsebene.

Diese offene, diversifizierte und strukturierte ESG-Governance stärkt die Transparenz, die strategische Kohärenz und die Risiko-kontrolle – allesamt wesentliche Hebel für eine nachhaltige Wertschöpfung zugunsten unserer Anlegerinnen und Anleger.

UMWELT

Der Cronos Immo Fund hat im Berichtsjahr seine Strategie zur Verbesserung der Energieeffizienz seiner Gebäude aktiv vorangetrieben und weiter auf das Netto-Null-Ziel 2050 hingearbeitet.

Er ist bestrebt, die energetische Transition seines Immobilienbestands so zu steuern, dass bis 2039 keine fossilen Energieträger mehr zum Einsatz gelangen. Mit Heizöl oder Gas betriebene Heizungsanlagen werden nach und nach durch erneuerbare Lösungen, wie Wärmepumpen oder Fernwärmeanschlüsse ersetzt. Es werden auch immer mehr Photovoltaik-Module installiert. Sind nachhaltige Lösungen technisch nicht machbar, kann es vorkommen, dass vereinzelt noch fossile Energieträger verwendet werden.

Bei Neubauten und umfassenden Sanierungen achten der Cronos Immo Fund jedoch auf die Einhaltung strenger Anforderungen an die energetische Leistung, um langfristig den CO₂-Fussabdruck seiner Gebäude zu reduzieren.

In diesem Sinne setzen wir weiterhin intelligente Energieverwaltungs- und

-optimierungssysteme ein, mit denen der Wärmeverbrauch und kurzfristig auch die CO₂-Emissionen gesenkt werden können.

Weitere konkrete Beispiele für energetische Massnahmen finden Sie im Abschnitt Nachhaltigkeitsinitiativen und -perspektiven dieses Berichts auf den Seiten 38 und 39.

Renovationen und Neubauten

Um sein nachhaltiges Wachstum und den Werterhalt seines Immobilienbestands sicherzustellen achtet der Cronos Immo Fund bei seinen Investitionen auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen Akquisitionen, Neubauten und Renovationen

Er hat 2025 mehrere Liegenschaften erworben und setzt sein Wachstum mit der Entwicklung verschiedener Immobilienprojekte fort. Im Berichtsjahr wurden die drei folgenden Neubauten fertiggestellt:

- Kerzers (FR), Steindleren 1-1A
- Versoix (GE), Route de Suisse 145-147, mit dem Genfer Energie-Label THPE (sehr hohe Energieeffizienz) zertifiziert
- Leytron (VS), Route Romaine 40-42-44

Um die Klimaziele 2030 und 2050 des Bundes zu erreichen, wird der Immobilienbestand des Fonds nach und nach saniert.

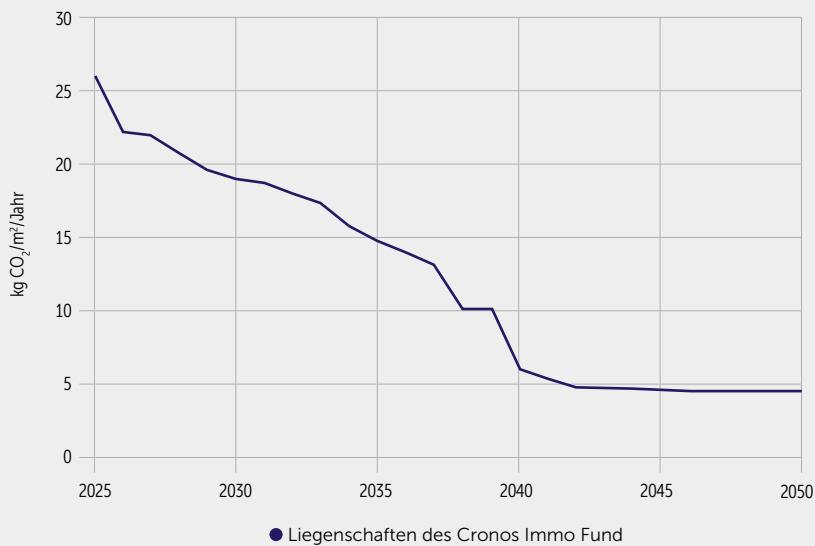


ESG-Komitee

Von links nach rechts:
hinten: Filipe Francisco, Laurent Murier, Serge Richard, Hasan Yavavl;
vorne: Rim El Bernoussi und Marc Roux

CO₂-Absenkungspfad (SIA/KBOB 2022)

Die Grafik zeigt den Verlauf der projizierten jährlichen CO₂-Emissionen pro m² des Cronos Immo Fund. Sie berücksichtigt einerseits die gemäss unserem zehnjährigen Sanierungsplan bis 2035 geplanten Renovationen und andererseits die zur Erreichung der CO₂-Neutralität bis 2050 erforderlichen zusätzlichen Renovationsarbeiten gemäss dem von unserem Partner Signa-Terre ausgearbeiteten Plan. Da wir in jüngster Zeit zahlreiche Zukäufe getätigt haben, bildet die Kurve insgesamt 77% der Liegenschaften des Fondsportfolios ab.



Nachhaltigkeit

Der für die anstehenden Sanierungsarbeiten erstellte Zehnjahresplan wird alljährlich überarbeitet, um auch die Neuzukäufe zu berücksichtigen. Gegenwärtig sind Sanierungsarbeiten in 36 Gebäuden geplant. Bei jeder Sanierung prüfen wir die Möglichkeit, die Heizungsanlagen zu ersetzen, und bemühen uns um eine Minergie-Zertifizierung.

Die folgenden Liegenschaften wurden im Berichtsjahr an ein Fernwärmennetz angeschlossen oder es wurde mit den dazu erforderlichen Arbeiten begonnen:

- Morges (VD), Chemin des Pétoleyres 7, 9, 15 und 17
- Ecublens (VD), Route du Bois 16
- Sitten (VS), Rue de la Blanche 15

Zudem wurden im Berichtsjahr weitere umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt, um in den folgenden Liegenschaften Wärme pumpen zu installieren:



Rechts: avenue Frédéric-César-de-la-Harpe 20B, Lausanne (VD)

Unten: rue du Grammont 3-5-7/avenue Alexandre-Vinet 21, Clarens (VD)

- Arzier (VD), Chemin de la Rencontre 4
- Neuenburg (NE), Rue F.-C. de Marval 8
- Perroy (VD), Chemin de Sus-Craux 15
- Oberglatt (ZH), Chlirietstrasse 6-8-10 (noch nicht abgeschlossen)

Gegenwärtig werden auch mehrere Projekte zum Ersetzen von Wärmeerzeugungssystemen geprüft:

- Vevey (VD), Rue des Communaux 8
- L'Isle (VD), Route de l'Isle 11-13
- Kerzers (FR), Oelegasse 72-74
- Lausanne (VD), Avenue de Valmont 7
- Marly (FR), Route du Nord 1

Auch 2026 wird ein arbeitsreiches Jahr, in dem wir mehrere ehrgeizige Projekte in Angriff nehmen werden:

Nyon (VD), Chemin des Cottages 5-7

Das Gebäude wird vollständig energetisch saniert und 25 der insgesamt 33 Wohnungen werden renoviert. Dabei werden 23 Wohnungen vollständig erneuert und 2 teilweise. Die Treppenhäuser werden an die geltenden Vorschriften angepasst und das Dach wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Wir streben für dieses Gebäude eine Minergie-Zertifizierung an.

Clarens (VD), Rue du Grammont 3-5-7 / Avenue Alexandre-Vinet 21

Die Anlage wird vollständig energetisch saniert und 27 der insgesamt 42 Wohnungen werden renoviert. Dabei werden 24 Wohnungen vollständig erneuert und 3 teilweise. Die Treppenhäuser werden an die geltenden Vorschriften angepasst und die bestehende Heizungsanlage wird durch einen Fernwärmemanschuss ersetzt. Außerdem ist die Aufstockung um zwei Stockwerke über dem Eingang an der Avenue Alexandre-Vinet 21 geplant, wodurch sechs neue Wohnungen entstehen, und es wird ein Aufzug eingebaut. In allen Wohnungen wird eine kontrollierte mechanische Belüftungsanlage installiert und das Dach wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Auch bei diesem Projekt streben wir die Minergie-Zertifizierung an.

Lausanne (VD), Avenue Frédéric-César-de-la-Harpe 20B

Auch dieses Gebäude wird einer vollständigen energetischen Sanierung unterzogen und 13 der insgesamt 20 Wohnungen werden renoviert. Dabei werden 9 Wohnungen vollständig erneuert und 4 zum Teil. Die Treppenhäuser werden an die geltenden Vorschriften angepasst und der Aufzug wird ersetzt. Zudem wird die bestehende



Heizungsanlage durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. Durch die Aufstockung um zwei Etagen entstehen drei weitere Wohnungen. In allen Wohnungen wird eine kontrollierte mechanische Belüftungsanlage installiert und das Dach wird mit Photovoltaikmodulen ausgestattet. Auch

bei diesem Projekt streben wir die Minerale-Zertifizierung an.

Energiemonitoring-Bericht

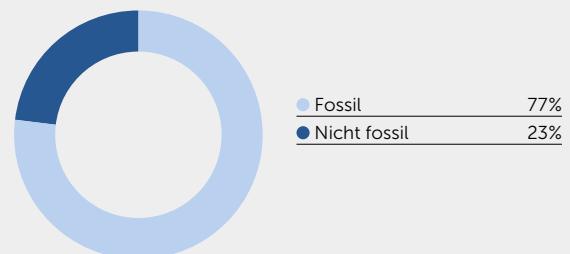
Cronos Finance SA hat wie jedes Jahr auch im Berichtsjahr wieder Signa-Terre damit beauftragt, einen Energiemonitoring-

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN NACH AMAS (REIDA-INTEP)

Anzahl Gebäude: 156 | Gesamte EBF der fertigen Bauten: 196'237.29 m²

	30.09.2025	30.09.2024
Abdeckungsgrad	90.93%	89.34%
Energieträgermix (fossil/nicht fossil)	77%/23%	84%/16%
Energieverbrauch in kWh	21'271'735	18'530'996
Energieintensität in kWh/m ²	128.03	133.97
Treibhausgasemissionen in Tonnen CO ₂	3'902	3'723
Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ /m ²	21.87	23.18
Verhältnis EBF/VMF	1.21	1.21

Energieträgermix



ANDERE UMWELTKENNZAHLEN

CO₂-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 91%



Anzahl Gebäude	140
EBF in m ²	178'431.80
CO ₂ -Emissionen Scope 1	
kg/m ² EBFd	20.06

Anteil erneuerbarer Energie



Aufteilung der Emissionen nach Energieträger



Anteil Emissionen nach Scope

	Scope 1	Scope 2
Anteil CO ₂ -Emissionen	91.72%	8.28%

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

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

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

WÄRMEINTENSITÄT

Abdeckungsgrad: 92%



Anzahl Gebäude	142
EBF in m ²	180'737.60
Wärmeverbrauch in kWh	20'498'261
Delta	15.22%
Bereinigungsfaktor	1.08
Bereinigter Energieverbrauch in kWh	22'109'063
Delta	6.07%
WVI in MJ/m ²	440
Energieetikette	D

STROMVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 97%



Anzahl Gebäude	150
EBF in m ²	189'685.60
Stromverbrauch in kWh	1'552'193.47
Delta	16.54%
kWh pro m ²	8.18
Delta pro m ²	4.56%
Energieetikette	C

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 96%



Anzahl Gebäude	151
EBF in m ²	189'047.54
Wasserverbrauch in m ³	221'975
Delta	9.88%
m ³ pro m ²	1.17
Delta pro m ²	2.44%
Energieetikette	B

Nachhaltigkeit

Bericht für das Immobilienportfolio des Cronos Immo Fund zu erstellen.

Die Verbrauchsdaten werden nach den von der AMAS empfohlenen REIDA-Standards (INTEP-Faktoren) angegeben. Mit dieser Methode werden die Daten stärker standardisiert und mit jenen anderer Schweizer Immobilienfonds besser vergleichbar gemacht.

Es werden hauptsächlich die Daten für die vier folgenden Umweltkennzahlen erhoben: CO₂-Emissionen, Wärmeverbrauch, Stromverbrauch und Wasserverbrauch.

Zu jeder in den Grafiken auf der vorangehenden Seite angegebenen Kennzahl wird jeweils auch der Abdeckungsgrad angegeben.

Der Abdeckungsgrad gibt Auskunft darüber für welchen Anteil der Gesamtfläche des Liegenschaftenbestands Verbrauchsdaten erhoben werden, die in die Berechnung der Umweltkennzahlen einfließen. Er entspricht der Fläche jener Gebäude, für die vollständige und validierte Verbrauchsdaten vorliegen, im Verhältnis zur Quadratmeterfläche aller fertigen Gebäude.

Der Abdeckungsgrad schwankt je nach Verfügbarkeit der Daten, was allfällige Unterschiede zwischen den erfassten Verbrauchsdaten erklärt. Die im Laufe des

Berichtsjahrs erworbenen und veräusserten Gebäude werden im Bericht nicht erfasst. Im Einklang mit den AMAS-Richtlinien zur Selbstregulierung und in Übereinstimmung mit den Nachhaltigkeitszielen des Fonds streben wir eine schrittweise Verbesserung des Abdeckungsgrads an und wollen ihn langfristig auf 100% erhöhen.

CO₂-Emissionen und Energieintensität

Die durchschnittliche Energieintensität der Gebäude lag in den vergangenen zwölf Monaten bei 128.03 kWh/m²/Jahr und damit um 4.43% unter dem Vorjahreswert.

Die CO₂-Emissionen (Scope 1+2) betragen 21.87 kg CO₂/m²/Jahr und waren somit um 5.65% geringer als im Vorjahr.

Wärmeverbrauch

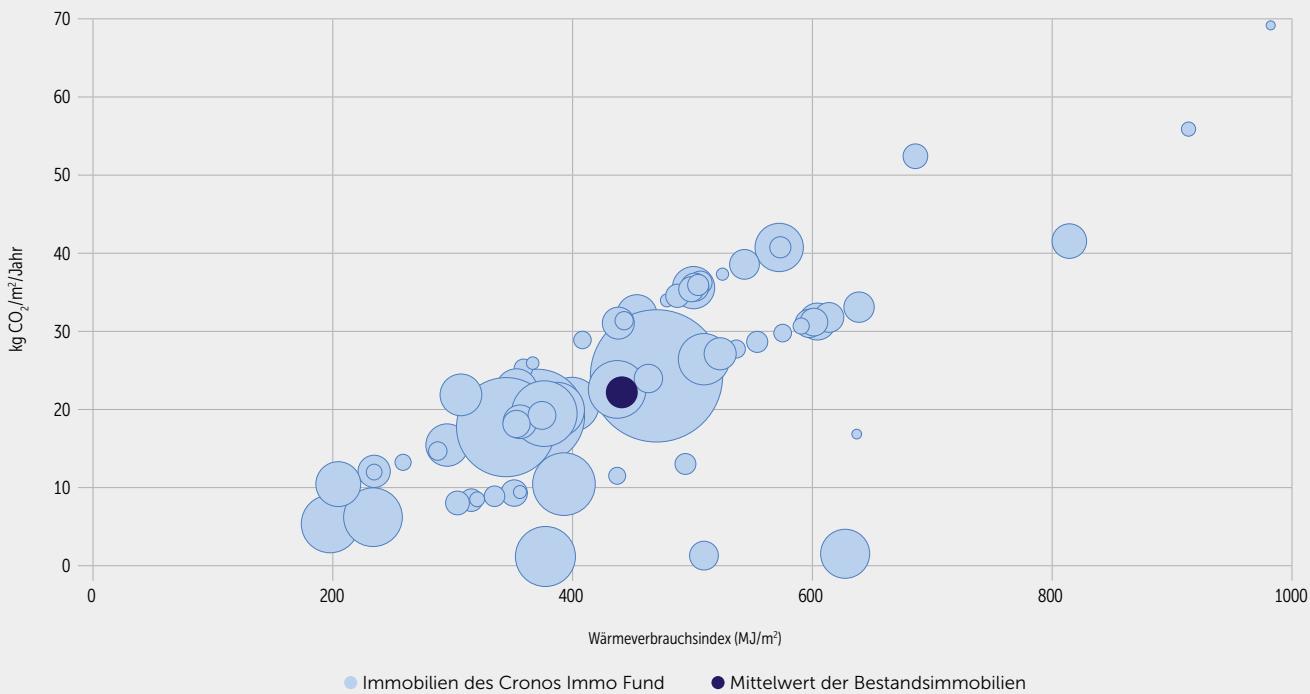
Der durchschnittliche Wärmeverbrauch (WVI) der letzten zwölf Monate wurde um 4.35% auf 440 MJ/m² gesenkt.

Die folgende Abbildung zeigt die Verteilung der Gebäude nach ihrem Wärmeverbrauch (WVI) und ihren CO₂-Emissionen pro m² (Scope 1+2, für den Wärme- und Stroman teil der Gemeinschaftsräume)

Stromverbrauch

Der durchschnittliche Stromverbrauch der Gebäude lag in den vergangenen zwölf Monaten bei 8.18 kWh/m² und damit um 4.56% über dem Vorjahreswert. Der Anstieg

CO₂-Emissionen in kg pro m² und Wärmeverbrauchsindex in Megajoules pro m² (REIDA-INTEP)



ist darauf zurückzuführen, dass Gebäude mit Elektroheizungen oder Gebäude, bei denen der Wärmepumpenstrom im Stromverbrauch enthalten ist, in das Immobilienportfolio aufgenommen wurden.

Wasserverbrauch

Der durchschnittliche Wasserverbrauch der Gebäude lag in den vergangenen zwölf Monaten bei 1.17 m³/m² und damit um 2.44% über dem Vorjahreswert.

SOZIALES

Für den Cronos Immo Fund ist die nachhaltige Leistung auch auf den Menschen ausgerichtet. Der Fonds verpflichtet sich, seinen Mietenden sicherem, komfortablen und barrierefreien Wohnraum zu bieten, gleichzeitig aber auch die Entfaltung seiner Mitarbeitenden und Partner zu fördern.

Lebensqualität und Mieterzufriedenheit

Lebensqualität und Mieterzufriedenheit zählen für den Fonds zu den obersten Prioritäten. Beim Erwerb seiner Immobilien achtet er ebenso auf soziale wie ökologische Merkmale. Sein besonderes Augenmerk gilt auch dem Komfort, der Sicherheit und der Funktionalität der Räumlichkeiten sowie der Qualität des Austauschs mit den Mietenden.

Um deren Erwartungen und Bedürfnisse besser zu kennen, hat die Cronos Finance SA im Berichtsjahr ihre erste Mieterbefragung durchgeführt. Der Fragebogen wurde allen Mietenden der Fonds-liegenschaften zugestellt und 655 haben ihn vollständig beantwortet. Das entspricht einer Rücklaufquote von 29.5%. Anhand der Ergebnisse konnten mehrere Verbesserungsmöglichkeiten identifiziert werden, die als Grundlage für die Umsetzung konkreter Massnahmen zur Steigerung des Wohlbefindens, des Wohnkomforts und der Qualität der gebotenen Leistungen dienten. Durch die Umfrage wurden wir auch auf einige Mängel aufmerksam gemacht. Wir haben bereits verschiedene Änderungen in den betroffenen Gebäuden vorgenommen, wie beispielsweise die Verbesserung der Innenbeleuchtung, die Installation von Zugangscodes am Eingang oder die Anpassung der Raumtemperatur.

In Zukunft werden wir uns regelmäßig über die Zufriedenheit unserer Mietenden informieren, um zu prüfen, ob die getroffenen Massnahmen die gewünschte Wirkung zeigen und dadurch die Verwaltung unserer Immobilien kontinuierlich optimieren.

ERGEBNISSE DER MIETERBEFRAGUNG

Rücklaufquote: 29.5%
(655 vollständig ausgefüllte Fragebogen)

Zufriedenheit mit den Dienstleistungen

Prozentsatz der *zufriedenen* bis *sehr zufriedenen* Befragten

● Hausverwaltung ● Hauswart/in

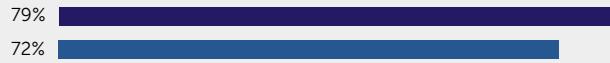
Erreichbarkeit



Schnelle Ausführung



Zuvorkommenheit

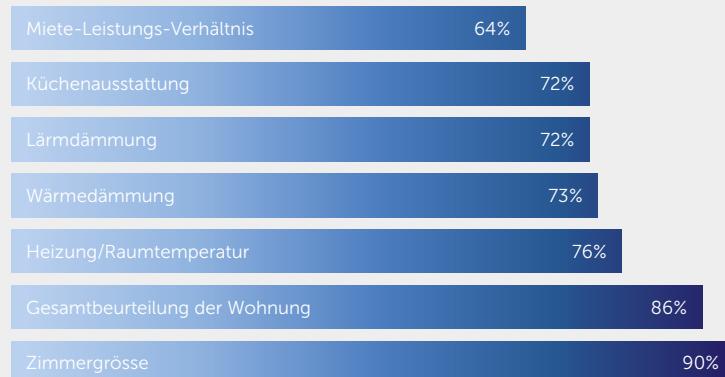


Sauberkeit



Zufriedenheit mit der Wohnung

Prozentsatz der *zufriedenen* bis *sehr zufriedenen* Befragten

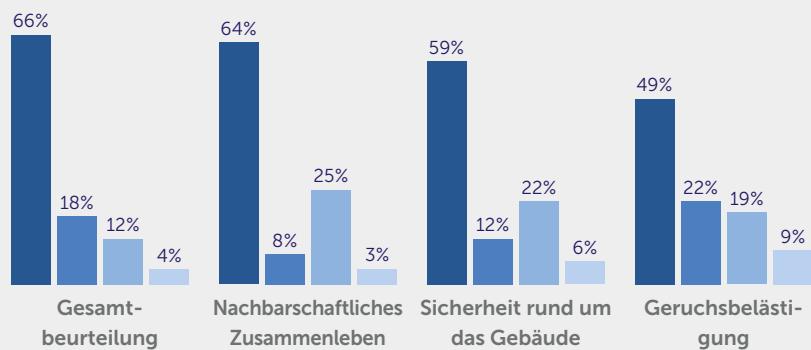


Anteil der Befragten, für die diese Kriterien bei der Wohnungswahl wichtig waren



Zufriedenheit mit dem Gebäude

● Sehr zufrieden ● Zufrieden ● Unzufrieden ● Sehr unzufrieden



Nachhaltigkeit

9.1%

Anteil der betreuten oder subventionierten Wohnungen im Immobilienportfolio

Sensibilisierung der Mietenden

Unser Immobilienverwaltungsteam hat im Berichtsjahr eine Sensibilisierungskampagne durchgeführt, um die Mietenden zu einem verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen im Alltag zu bewegen. In den Hauseingängen wurden Informationsblätter aufgelegt, in denen einfache und konkrete Massnahmen zur Reduzierung des Energie-, Wasser- und Ressourcenverbrauchs aufgezeigt wurden. Diese Initiative zielt darauf ab, ein kollektives Bewusstsein für Umweltfragen zu fördern und die Bewohner aktiv einzubeziehen.

Barrierefreiheit und soziale Durchmischung

Der Fonds achtet nach Möglichkeit darauf, die städtische und soziale Vielfalt in seinen Liegenschaften zu fördern. Von seinen bestehenden oder im Bau befindlichen Wohnungen sind 9.1% betreute oder subventionierte Wohnungen. Bei Bedarf werden den Mietenden während Renovationsarbeiten Ersatzwohnungen zur Verfügung gestellt. In mehreren Gebäuden des Fonds sind die Zugänge für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Wo dies noch nicht der Fall ist, werden nach und nach Vorkehrungen zur Verbesserung der Barrierefreiheit getroffen.

Dialog mit den Stakeholdern

Der Fonds legt grossen Wert auf einen transparenten und konstruktiven Dialog mit seinen Stakeholdern. Damit soll das gegenseitige Vertrauen gestärkt und die Zusammenarbeit unterstützt werden, um langfristig eine verantwortungsvolle Verwaltung zu gewährleisten. Neben der Mieterbefragung hilft uns auch der regelmässige Austausch mit Anlegerinnen und Anlegern, Liegenschaftenverwaltungen und externen Dienstleistern, um deren Erwartungen in die strategischen Entscheidungen des Fonds einzubeziehen.

• Anlegerinnen und Anleger

Die Kommunikation mit den Anlegerinnen und Anlegern ist ein zentraler Bestandteil der Governance unseres Fonds. Regelmässige Berichte geben detaillierte Auskunft über die finanzielle und nichtfinanzielle Performance, während Einzelgespräche und thematische Präsentationen Gelegenheit bieten, Fragen im Zusammenhang mit der nachhaltigen Anlagestrategie eingehend zu erörtern.

• Liegenschaftenverwaltungen

Regelmässige Sitzungen fördern die Anwendung von Best Practices und die Harmonisierung der Berichterstattung. 2024 führten wir eine Umfrage zu ESG-Themen bei unseren Liegenschaftenverwaltungen durch, die mehrere Verbesserungsmöglichkeiten aufgezeigt hat.

• Externe Dienstleister

Externe Dienstleister werden weiterhin für die Anforderungen des Fonds in Bezug auf Sicherheit, Gleichbehandlung und faire Arbeitsbedingungen sensibilisiert. Sie verpflichten sich auch schriftlich zur Einhaltung dieser Grundsätze und zu einem verantwortungsbewussten Verhalten gegenüber ihren Vertragspartnern, insbesondere ihren Mitarbeitenden.

Achtung der Menschenrechte und soziale Gerechtigkeit

Der Cronos Immo Fund achtet auf allen Ebenen der Wertschöpfungskette auf die Achtung der fundamentalen Menschenrechte. Bei der Auswahl und Beurteilung seiner Geschäftspartner lässt er sich von den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte leiten.

Im Rahmen von Bau- und Renovationsarbeiten fordert er die Einhaltung der Schweizer Normen in Bezug auf Gesundheit, Sicherheit und Arbeitsbedingungen (Obligationenrecht, Arbeitsgesetz, Gesamtarbeitsverträge). Des Weiteren vermeidet er jegliche Diskriminierung gegenüber Mietenden nach dem Grundsatz des gleichberechtigten Zugangs zu Wohnraum unabhängig von Geschlecht, Herkunft, Religion oder Familienstand.

Gesundheit und Sicherheit

Alle Baustellen werden gemäss strengen Sicherheitsvorschriften und in Übereinstimmung mit der Schweizer Gesetzgebung (SUVA, SIA-Normen) geführt. Sicherheit ist jedoch nicht nur auf Baustellen ein Thema. Auch die Bestandsgebäude werden zum Schutz der Bewohner regelmässig kontrolliert. Dazu gehören sichere Zugangssysteme (digitaler Türcode, Badge, Video-Türsprechanlage), vorchriftsgemäss Brandmeldesysteme sowie regelmässige Kontrollen der technischen Anlagen. Diese Einrichtungen werden bei Renovationen systematisch geprüft, um ein hohes und einheitliches Sicherheitsniveau im gesamten Liegenschaftenbestand zu gewährleisten.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung Cronos Finance SA

	September 2024 - September 2025
Anzahl Mitarbeitende	36
Männeranteil	72%
Frauenanteil	28%
Anteil Vollzeitbeschäftigte	67%
Anzahl Praktikant/innen > 3 Monate	2
Anzahl Neuzugänge	3
Anzahl Abgänge	0
Durchschnittliches Dienstalter	6 Jahre
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter < 5 Jahre	45%
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter zwischen 5 und 10 Jahren	44%
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter > 10 Jahre	11%
Anteil Mitarbeitende, die eine kurze Weiterbildung (< 1 Tag) absolviert haben	100%
Anteil Mitarbeitende, die eine längere Weiterbildung (> 2 Wochen) absolviert haben	11%
Anteil Mitarbeitende, die eine lange Weiterbildung (> 1 Jahr) absolviert haben	14%

Bei seinen Akquisitionen berücksichtigt der Fonds auch Aspekte, welche die Gesundheit betreffen. So achtet er unter anderem darauf, dass die Gebäude in der Nähe von wichtigen Gesundheitsdienstleistern (Ärzte, Krankenhäuser, Apotheken) liegen und die Umgebung dem Wohlbefinden der Bewohner förderlich ist. Dies erhöht die Attraktivität der erworbenen Immobilien und steigert die Lebensqualität für ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

Sanfte Mobilität

Der Cronos Immo Fund fördert die nachhaltige Mobilität, indem er, wann immer möglich, Velostationen und Ladestationen für Elektroautos installiert. Zudem achtet er bei Akquisitionen darauf, dass die Objekte mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

Die Cronos Finance SA legt besonderen Wert auf das Wohlbefinden und die berufliche Weiterentwicklung ihrer Mitarbeitenden. Sie ist bestrebt, ein motivierendes, kollegiales und wohlwollendes Arbeitsumfeld zu schaffen, das der persönlichen und beruflichen Entfaltung jedes Einzelnen förderlich ist.

Im Berichtsjahr wurden partizipative Workshops (nach Teams) organisiert, um den Mitarbeitenden die Möglichkeit zu geben, neue ESG-Initiativen vorzuschlagen und den Nachhaltigkeitsansatz aktiv mitzugestalten. Dieser Austausch führte zur Umsetzung konkreter Massnahmen, wie beispielsweise der Verkürzung der Anwesenheitspflicht am Freitag, der Übernahme

der Kosten für das Jahresabonnement für öffentliche Verkehrsmittel zur Förderung der sanften Mobilität, der Einrichtung ergonomischer und höhenverstellbarer Büros sowie der Schaffung einer internen Stelle für die Organisation von Team-Building-Aktivitäten.

Zudem hat die Geschäftsleitung weitere soziale Massnahmen eingeführt, um das Wohlergehen der Mitarbeitenden zu fördern. Dazu zählen die Übernahme eines Teils der Kinderbetreuungskosten, um Mitarbeitende und ihre Familien zu unterstützen, sowie bei Bedarf die Bereitstellung kostenloser Parkplätze in der Nähe der Büros.

Um den Zusammenhalt zu stärken, organisierte die Geschäftsleitung wie jedes Jahr einen Wochenendausflug in eine Schweizer Stadt, bei dem die Mitarbeitenden in geselliger Atmosphäre neue Energie tanken und sich austauschen konnten. Darüber hinaus wurden das ganze Jahr über verschiedene Aktivitäten und gemeinsame Ausflüge angeboten, die dazu beitrugen, einen positiven und dynamischen Teamgeist zu fördern.

2025 wurde erneut eine anonyme Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Sie hat ergeben, dass die Mitarbeitenden mit den Arbeitsbedingungen sehr zufrieden sind und den kontinuierlichen Einsatz der Cronos Finance SA für die Mitarbeiterförderung zu schätzen wissen.

Zudem verstärkte die Cronos Finance SA ihr gesellschaftliches Engagement durch die Unterstützung lokaler und sportlicher Initia-

Partizipative Workshops

An diesen Workshops konnten die Mitarbeitenden neue ESG-Initiativen einbringen

Nachhaltigkeit



tiven, beispielsweise durch das Sponsoring der Schweizer Sprinterin Chloé Rabac, die Beteiligung an der Kampagne «Rosa Oktober» von SMOVE¹ und die Unterstützung des Musikfestivals von Pully.²

Forschung und Innovation

Innovation und Forschung stehen im Mittelpunkt unserer Philosophie, die vor-ausschauendes Denken als wesentlichen Faktor betrachtet, um Entwicklungen im Finanz- und Immobiliensektor zu antizipieren.

Der Think Tank für berufliche Vorsorge, der seit rund fünfzehn Jahren von Cronos Finance SA organisiert wird, bietet einen Raum für den Austausch über aktuelle Themen und gesellschaftliche Herausforderungen.

Cronos Finance SA unterstützt auch weiterhin die angewandte Forschung durch verschiedene akademische Kooperationen und externe Partnerschaften. Sie bleibt insbesondere ein aktiver Partner des Projekts „La Valeur Verte de l'Immobilier“ (Der grüne Wert von Immobilien), dessen Ziel es ist, Bewertungsinstrumente zu entwickeln, die die Energieeffizienz und zukünftige klimabedingte Risiken berücksichtigen.

Ausserdem hat sie sich als Beta-Testerin an einer innovativen Initiative beteiligt, die von

QuantHome, einem auf Immobiliendaten und ESG spezialisierten Unternehmen, ins Leben gerufen wurde. Damit leistet sie einen Beitrag zur Verbesserung der Methoden zur Analyse und nachhaltigen Aufwertung des Immobilienvermögens.

GOVERNANCE

Eine solide und transparente Unternehmensführung gehört zu den Grundsätzen der Cronos Finance SA. Durch verantwortungsbewusste Managementpraktiken, eine verstärkte interne Kontrolle und eine strenge Unternehmensethik stellt die Fondsleitung sicher, dass die im Namen des Fonds getroffenen Entscheidungen mit den Interessen der Anleger, Mieter und Partner im Einklang stehen.

Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Anlageentscheidungen

Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien (ESG) werden in jede Phase des Investitionsprozesses integriert – vom Erwerb über die Renovation und den Bau bis hin zur Portfolioverwaltung.

Für jedes Gebäude wird anhand eines internen Bewertungsbogens und mit Unterstützung unabhängiger Dienstleister der Immobilienbranche eine detaillierte Analyse durchgeführt, um ihm eine ESG-Bewertung zuzuweisen. Dieser systematische Ansatz ermöglicht eine bessere Einschätzung der mit der Nachhaltigkeit verbundenen Risiken und Chancen und unterstützt die Anlageentscheidungen der Fondsmanager.

Risikomanagement, interne Kontrolle und Compliance

Sorgfältiges Risikomanagement und die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften sind wesentliche Säulen des Governance-Modells der Cronos Finance SA. Als von der FINMA bewilligte Fondsleitung ist sie verpflichtet, eine robuste Organisation mit



¹ <https://www.smove-sis.ch/octobreroze/>

² <https://www.wempully.ch/>

klar definierten Prozessen und wirksamen internen Kontrollmechanismen aufrechtzuhalten. Das Vorhandensein angemessener Prozesse und wirksamer Kontrollmechanismen sowie die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen werden jedes Jahr von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer im Rahmen einer aufsichtsrechtlichen Prüfung geprüft.

Zudem wird der Jahresbericht des Fonds, namentlich die darin enthaltenen Finanzabschlüsse, jedes Jahr von einer unabhängigen Prüfgesellschaft geprüft.

Integrität und Transparenz bilden das Fundament der Unternehmenskultur von Cronos Finance SA. Die Mitarbeitenden und die Mitglieder des Verwaltungsrats verpflichteten sich zur Einhaltung eines Verhaltenskodes, der insbesondere die Grundsätze der Unabhängigkeit, Ethik, Sorgfalt und für den Umgang mit Interessenkonflikten umfasst. Die Compliance-Abteilung garantiert die Einhaltung dieser Grundsätze und sorgt dafür, dass finanzielle, operative und nachhaltigkeitsbezogene Risiken identifiziert, bewertet und überwacht werden.

Sie berücksichtigt ESG-Aspekte, insbesondere im Zusammenhang mit Klimarisiken, Übergangsrisiken, Energieeffizienz oder Reputationsrisiken in Bezug auf Umwelt- und Sozialpraktiken. Diese Aspekte werden in die Risikoanalyse des Fonds und in die Entscheidungsprozesse integriert und stehen im Einklang mit den Verpflichtungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und dem Ziel der CO₂-Neutralität bis 2050.

Cronos Finance SA stellt auch strenge Anforderungen an ihre externen Dienstleister, die bestätigen müssen, dass sie alle gesetzlichen Bestimmungen und Grundsätze betreffend faire Arbeitsbedingungen, Gleichbehandlung, Nichtdiskriminierung, Arbeitssicherheit, Einhaltung der gelgenden Tarifverträge sowie die in der Branche üblichen Arbeitsbedingungen und Löhne einhalten. Mit diesem Ansatz sollen soziale Risiken eingegrenzt, verantwortungsbe-wusste Praktiken innerhalb der Projekte gewährleistet und Würde, Sicherheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz bei allen im Auftrag des Fonds durchgeführten Aktivitäten gefördert werden.

Darüber hinaus werden alle Vorschriften zum Datenschutz eingehalten und hohe Standards im Bereich der Cybersicherheit angewandt. Es werden regelmässig Schu-

lungen angeboten, um die Mitarbeitenden für die Herausforderungen der IT-Sicherheit und des Datenschutzes zu sensibilisieren, die für eine gute Unternehmensführung von grosser Bedeutung sind.

Dank des täglichen Engagements ihrer Teams und Führungsgremien gewährleistet die Cronos Finance SA ein hohes Mass an Transparenz, Compliance und Risikomanagement und integriert gleichzeitig ökologische, soziale und die Unternehmensführung betreffende Aspekte in alle ihre Geschäftsabläufe. Dieses Vorgehen stärkt die Resilienz des Cronos Immo Fund und trägt zur nachhaltigen Wertschöpfung für Anlegerinnen und Anleger und zum Wohlergehen der Gesellschaft bei.

Reporting, Transparenz und Engagement

Der Fonds veröffentlicht jedes Jahr einen Nachhaltigkeitsbericht, der in den Jahresbericht integriert ist und die wichtigsten Indikatoren zum Energieverbrauch und zur Energieeffizienz seiner Immobilien enthält. In diesem Bericht werden seine Leistungen und Verpflichtungen transparent kommuniziert.

Seit 2021 zählt die Cronos Finance SA zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI). Damit verpflichtet sich die Fondsleitung zu verantwortungsbewussten und ethischen Anlagepraktiken im Einklang mit internationalen Standards und zur Integration von Umwelt-, Sozial- und Governance-Kriterien in die Verwaltung ihrer Fonds. Der Cronos Immo Fund ist auch Mitglied von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), einer führenden Organisation für die Bewertung der ESG-Performance von Immobilienanlagen. Die Teilnahme an dieser Benchmark zielt darauf ab, die positiven Auswirkungen des Fonds in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung zu messen, zu vergleichen und zu verstärken. Damit will der Fonds seine Transparenz steigern und seine ESG-Leistung kontinuierlich verbessern.

NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN UND -PERSPEKTIVEN

Um unsere Ziele für 2030 und 2050 (siehe S. 27) zu erreichen, führen wir nicht nur Sanierungsarbeiten durch, sondern setzen auch verschiedene Lösungen zur Energieoptimierung unserer Gebäude um. In unserer Mieterbefragung haben wir unsere Mietenden auch aufgefordert, Vorschläge

UN PRI und GRESB

Wir nehmen an diesen beiden Nachhaltigkeitsinitiativen teil

Nachhaltigkeit

12.8%

Dank der ECCO2-Technologie erzielte durchschnittliche Verringerung des Energieverbrauchs

für eine umweltfreundlichere Gestaltung ihrer Wohnung oder ihres Gebäudes zu machen. Nachfolgend werden die im Berichtsjahr vorgenommenen Verbesserungen kurz vorgestellt.

Installation der ECCO2-Technologie

Im Rahmen unseres Engagements für Nachhaltigkeit und Energieeffizienz unseres Immobilienportfolios haben wir das Energiemanagementsystem der Firma ECCO2 Solutions SA eingeführt. Mit dieser in der Schweiz entwickelten innovativen Heizungsregelungstechnologie kann die Steuerung von Zentralheizungen dank vernetzter Sensoren, eines digitalen Zwillingssystems der Gebäude und einer speziellen KI-basierten Lösung (NARA) optimiert werden. Durch die kontinuierliche Analyse von Daten wie Temperatur, Luftfeuchtigkeit oder Wettervorhersagen passt das System automatisch die Heizvorgaben für jedes Gebäude an und gewährleistet so sowohl den Komfort der Bewohnerinnen und Bewohner als auch eine messbare Senkung des Energieverbrauchs.

Seit ihrer Einführung in 21 Gebäuden zwischen August 2024 und Juli 2025 hat diese Technologie zu erheblichen Einsparungen geführt. In diesem Zeitraum sank der Energieverbrauch um 278 MWh, was einer Reduzierung der CO₂-Emissionen um etwa 60 Tonnen entspricht. Dies ergibt für den gesamten Immobilienbestand eine durchschnittliche Einsparung von 12.8%. Diese Ergebnisse belegen die konkreten Auswirkungen von ECCO2 auf die Optimierung der Energieeffizienz und den Übergang zu einer nachhaltigeren Verwaltung des Immobilienbestands.

Projektverfolgung mit der Immodata-Software von Signa-Terre

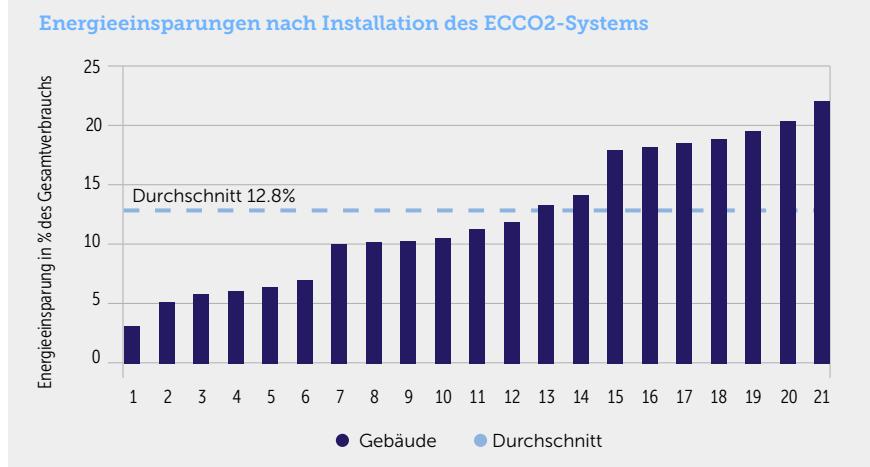
Wie in unserem letzten Bericht erwähnt, nutzen wir die Plattform von Signa-Terre, um unsere Verbrauchskurve vorherzusehen. Jedes Jahr werden die Zehnjahresprognosen angepasst und die Software entsprechend aktualisiert.

Ausbau der Photovoltaik-Anlagen

Für eine erfolgreiche Umsetzung dieser Initiative wurde ein Rahmenvertrag mit einem ZEV-Dienstleister (Zusammenschluss zum Eigenverbrauch) und einem Solarinstallateur unterzeichnet. 2025 wurden fünf Anlagen auf Bestandsimmobilien und drei auf Neubauten installiert, die insgesamt schätzungsweise 384'081 kWh Strom pro Jahr produzieren. Im Berichtsjahr zum 30. September 2025 wurden 169.4 Mwh Strom produziert. 37% davon wurden für den Eigenverbrauch der Fondimmobilien verwendet. Wir werden in den kommenden Jahren die Installation von Photovoltaikanlagen beschleunigen und vor allem die Gründung weiterer ZEV fördern.

SCHLUSSFOLGERUNGEN UND WEITERES VORGEHEN

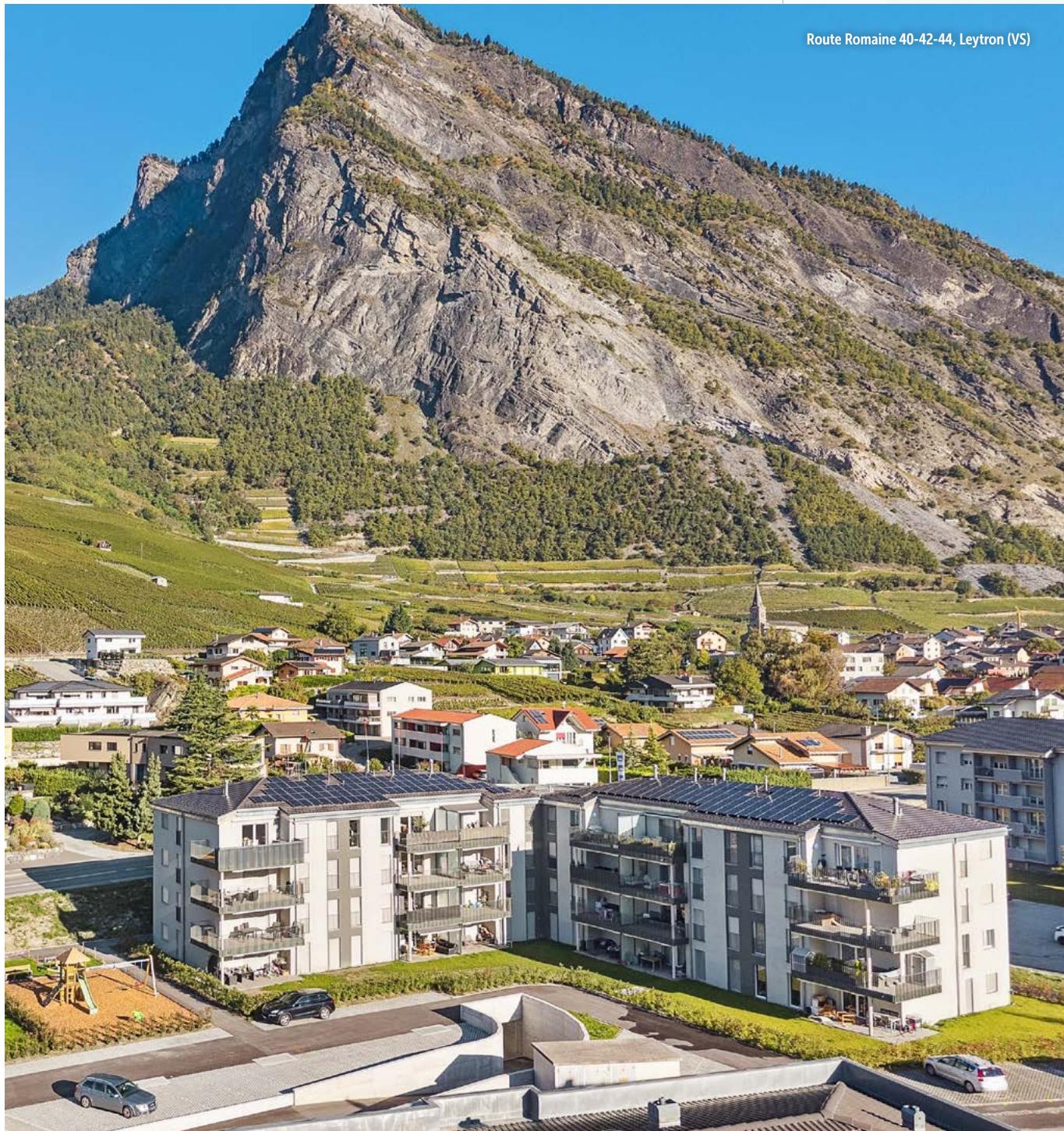
Vor dem Hintergrund der zunehmenden Regulierung und immer drängenderen Klimaprobleme engagiert sich der Cronos Immo Fund resolut für die Förderung der Nachhaltigkeit. Er hat im vergangenen Jahr seine Fähigkeit unter Beweis gestellt, Wachstum und Verantwortungsbewusstsein in Einklang zu bringen, indem er seinen Immobilienbestand deutlich erweitert und gleichzeitig die Massnahmen zur Förderung der Energieeffizienz, zur Reduzierung der CO₂-Emissionen und zur Verbesserung des Wohlbefindens seiner Mietenden und Mitarbeitenden verstärkt hat. Die erzielten Fortschritte zeugen von unserem Bestreben, finanzielle Performance mit positiver Nachhaltigkeitswirkung zu verbinden.



Der Cronos Immo Fund wird sich auch in den kommenden Jahren voll und ganz dafür einsetzen, seine Ziele, namentlich das Netto-Null-Ziel bis 2050, zu erreichen. Zu seinen Prioritäten zählen weiterhin die jährlich aktualisierte Planung von Sanierungsarbeiten, die kontinuierliche Verbesserung der Datenqualität und des Abdeckungsgrads sowie die systematische Einbeziehung von ESG-Kriterien in alle Investitionsentscheidungen. Zudem werden wir unsere sozialen und Governance-Ziele schrittweise weiter formalisieren, um einen immer umfassenderen und konsistenten Ansatz zu verfolgen.

In einem sich ständig verändernden Umfeld werden wir die Entwicklungen in den Bereichen Umwelt, Regulierung und Technologie aufmerksam verfolgen und unser Vorgehen entsprechend anpassen. Wir sind nachhaltig und beständig engagiert. Der Cronos Immo Fund bleibt weiterhin proaktiv, transparent und zukunftsorientiert und stellt damit einen verantwortungsvollen, resilienten und nachhaltigen Wert für alle Stakeholder dar.

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



Präsentation der Jahresrechnung und Finanzinformationen



Rue des Communaux 31, Vevey (VD)

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

Ausgabe von Anteilen

Im Berichtsjahr wurden 1'207'494 neue Anteile ausgegeben, von denen 553'637 auf Sacheinlagen (Swaps) entfallen.

Geschäfte mit nahe stehenden Personen im Sinne von Art. 63 Abs. 4 KAG in Verbindung mit Art. 32a KKV während des Berichtsjahres

Der Fonds hat im April 2025 zwei STWE-Einheiten in der Liegenschaft an der Route de la Gracieuse 4-6 in Préverenges an eine ihm nahe stehende Person verkauft. Der Verkauf war vorgängig von der FINMA nach Art. 32a Abs. 1 KKV und Art. 63 Abs. 2 und 4 KAG bewilligt worden. Die Transaktionskosten sind marktkonform im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

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	Gesamtausschüttung pro Anteil CHF
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
30.09.2025	110.00	8'036'696	884.23	2.70	0.30	3.00

Vermögensrechnung

	30.09.2025 CHF	30.09.2024 CHF
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	560'290.57	1'031'550.12
Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	1'004'459'484.00	842'991'000.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	63'027'000.00	61'622'000.00
- gemischte Bauten	87'197'000.00	65'202'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	77'877'000.00	46'034'000.00
Sonstige Vermögenswerte	18'466'995.22	22'850'394.71
Gesamtfondsvermögen	1'251'587'769.79	1'039'730'944.83
FREMDKAPITAL		
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	122'720'500.00	98'483'250.00
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	13'207'421.68	8'546'770.20
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	225'184'325.00	199'364'825.00
Total Fremdkapital	361'112'246.68	306'394'845.20
NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	890'475'523.11	733'336'099.63
Geschätzte Liquidationssteuern	-6'244'088.76	-1'906'035.36
Nettofondsvermögen	884'231'434.35	731'430'064.27
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsperiode	731'430'064.27	663'126'731.94
Ausschüttung	-20'858'047.00	-18'442'376.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	125'827'821.01	63'987'908.10
Gesamterfolg	47'831'596.07	22'757'800.23
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsperiode	884'231'434.35	731'430'064.27
ANTEILE		
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Berichtsperiode	6'829'202	6'212'889
Anzahl ausgegebene Anteile ¹	1'207'494	616'313
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	8'036'696	6'829'202
Nettoinventarwert pro Anteil	110.02	107.10
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	110.00	107.10

¹ davon 553'637 neue Anteile, die im Rahmen der 3 Sacheinlagen im Zeitraum vom 01.10.2024 zum 30.09.2025 ausgegeben wurden.

Erfolgsrechnung

	01.10.2024 30.09.2025 CHF	01.10.2023 30.09.2024 CHF
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	45'494'543.73	39'354'071.38
Aktivierte Bauzinsen	1'354'412.62	633'984.19
Sonstige Erträge	600'756.06	460'733.72
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹	2'466'472.71	1'217'535.65
Total Erträge	49'916'185.12	41'666'324.94
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	4'576'218.75	4'918'975.51
Unterhalt und Reparaturen	5'848'390.87	4'090'826.53
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	3'623'871.25	2'374'178.23
- Baurechtszins	313'489.00	380'992.75
- Verwaltungsaufwand	1'590'631.19	1'413'815.09
Schätzungs- und Prüfaufwand ²	387'924.16	284'348.17
Liegenschaftssteuern	1'561'272.77	1'820'498.48
Einkommens- und Vermögenssteuern	3'955'881.79	3'963'732.77
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	3'852'558.62	3'271'756.11
- die Depotbank	454'789.20	394'800.08
Sonstige Aufwendungen	610'456.16	248'456.35
Total Aufwendungen	26'775'483.76	23'162'380.07
ERFOLG		
Nettoertrag	23'140'701.36	18'503'944.87
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ³	2'580'794.54	285'610.57
Realisierter Erfolg	25'721'495.90	18'789'555.44
Liquidationssteuern (Veränderung)	-4'338'053.40	-1'666'739.72
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	26'448'153.57	5'634'984.51
Gesamterfolg	47'831'596.07	22'757'800.23
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	23'140'701.36	18'503'944.87
Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode	2'580'794.54	285'610.57
Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen	90'807.00	166'063.00
Vorgetragene Kapitalgewinne des Vorjahres	19'278.06	1'311'542.74
Vorgetragene ordentliche Erträge des Vorjahres	23'875.68	5'676.26
Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteile, die vor der Coupanzahlung ausgegeben wurden	-90'807.00	-36'637.75
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Coupanzahlung ausgegeben wurden	-962'554.20	-388'360.15
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	24'802'095.44	19'847'839.54
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	2'411'008.80	1'707'300.50
Ausgeschütteter Ertrag	21'699'079.20	18'097'385.30
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	24'110'088.00	19'804'685.80
Vortrag auf neue Rechnung		
Kapitalgewinn	189'063.80	19'278.06
Ordentlicher Ertrag	502'943.64	23'875.68
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	692'007.44	43'153.74

¹ Einkauf 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 129'910 für den Zeitraum 2024-2025 und CHF 109'692 für den Zeitraum 2023-2024

³ Beteiligung der Anleger am Gewinn der Berichtsperiode.

Schuldenverzeichnis

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2024 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2025 CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)							
*0.97%	FV	30.09.2024	mehrere	29'000'000	132'069'000	161'069'000	0
1.99%	HK	31.10.2023	31.10.2024	10'000'000	0	10'000'000	0
1.10%	HK	30.09.2022	31.10.2024	100'000	0	100'000	0
1.85%	HK	30.09.2022	31.10.2024	2'060'000	0	2'060'000	0
1.90%	HK	01.10.2020	11.11.2024	800'000	0	800'000	0
1.90%	HK	01.10.2020	11.11.2024	877'100	0	877'100	0
1.85%	HK	01.12.2021	31.12.2024	2'783'900	0	2'783'900	0
1.35%	HK	30.09.2022	31.12.2024	390'000	0	390'000	0
1.65%	HK	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	0	3'019'000	0
1.75%	HK	29.12.2023	31.12.2024	13'000'000	0	13'000'000	0
1.80%	HK	30.09.2022	12.01.2025	500'000	0	500'000	0
0.62%	HK	16.12.2022	31.01.2025	1'600'000	0	1'600'000	0
0.81%	HK	16.12.2022	31.01.2025	100'000	0	100'000	0
0.20%	HK	31.01.2020	31.01.2025	500'000	0	500'000	0
1.48%	HK	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	0	2'000'000	0
0.56%	HK	30.06.2022	28.02.2025	660'000	0	660'000	0
1.09%	HK	30.06.2022	28.02.2025	56'250	0	56'250	0
1.48%	HK	30.06.2022	28.02.2025	46'250	0	46'250	0
1.25%	HK	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	0	1'000'000	0
1.36%	HK	01.07.2019	31.03.2025	200'000	0	200'000	0
1.83%	HK	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	0	1'272'750	0
1.95%	HK	01.04.2022	31.03.2025	6'020'000	0	6'020'000	0
1.55%	HK	28.03.2024	31.03.2025	4'500'000	0	4'500'000	0
0.31%	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	3'000'000	0
0.31%	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	3'000'000	0
0.13%	HK	01.03.2023	27.05.2025	2'000'000	0	2'000'000	0
1.52%	HK	01.10.2021	30.06.2025	1'198'000	0	1'198'000	0
1.57%	FV	19.07.2024	18.07.2025	1'500'000	0	1'500'000	0
1.31%	FV	13.09.2024	12.09.2025	7'300'000	0	7'300'000	0
1.25%	HK	30.09.2019	30.09.2025	100'000	0	100'000	0
1.17%	HK	31.10.2024	31.10.2025	0	3'000'000	0	3'000'000
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
0.35%	FV	30.09.2025	19.12.2025	0	10'000'000	0	10'000'000
2.18%	HK	03.12.2018	21.12.2025	973'500	0	22'000	951'500
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
0.36%	FV	30.07.2025	30.01.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.83%	HK	07.02.2023	07.02.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
0.38%	FV	25.08.2025	25.02.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
0.40%	FV	25.08.2025	25.02.2026	0	13'500'000	0	13'500'000
0.90%	HK	28.02.2025	27.02.2026	0	5'000'000	0	5'000'000
1.52%	HK	01.10.2021	27.02.2026	837'500	0	0	837'500
Zwischentotal				123'825'750	183'569'000	230'674'250	76'720'500

* Auf dieser Zeile wurden alle im Berichtsjahr getilgten festen Vorschüsse zusammengefasst

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2024 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2025 CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)							
Übertrag von der vorhergehenden Seite				123'825'750	183'569'000	230'674'250	76'720'500
0.42% FV		30.06.2025	30.03.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
0.58% FV		30.09.2025	31.03.2026	0	6'000'000	0	6'000'000
0.96% HK		31.03.2025	31.03.2026	0	1'200'000	0	1'200'000
0.85% HK		31.03.2025	31.03.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
0.70% HK		29.04.2025	29.04.2026	0	6'000'000	0	6'000'000
1.80% HK		01.12.2021	30.04.2026	1'000'000	0	0	1'000'000
0.51% FV		29.09.2025	29.06.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
1.75% HK		01.03.2023	14.09.2026	1'800'000	0	0	1'800'000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)				126'625'750	226'769'000	230'674'250	122'720'500
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
1.88% HK		30.10.2023	30.10.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.82% HK		10.11.2023	09.11.2026	6'000'000	0	0	6'000'000
1.25% HK		30.09.2022	31.01.2027	1'500'000	0	0	1'500'000
0.67% HK		31.01.2021	31.01.2027	842'500	0	0	842'500
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
0.82% HK		14.05.2025	14.05.2027	0	6'000'000	0	6'000'000
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	2'723'875	0	34'000	2'689'875
1.55% HK		12.04.2024	12.04.2028	6'000'000	0	0	6'000'000
1.55% HK		26.04.2024	26.04.2028	14'000'000	0	0	14'000'000
1.71% HK		30.11.2023	30.11.2028	5'000'000	0	0	5'000'000
1.50% HK		18.12.2023	05.01.2029	3'500'000	0	0	3'500'000
1.59% HK		31.01.2024	16.01.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
1.56% HK		16.01.2024	16.01.2029	3'000'000	0	0	3'000'000
1.56% HK		09.02.2024	09.02.2029	8'000'000	0	0	8'000'000
1.58% HK		01.07.2020	31.05.2029	2'845'000	0	0	2'845'000
1.00% HK		15.07.2025	01.07.2029	0	3'168'000	0	3'168'000
2.09% HK		29.09.2023	28.09.2029	5'000'000	0	0	5'000'000
1.04% HK		01.11.2021	31.10.2029	4'300'000	0	0	4'300'000
1.91% HK		28.02.2023	28.02.2030	4'425'000	0	100'000	4'325'000
0.92% HK		30.06.2025	28.06.2030	0	8'000'000	0	8'000'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)				100'302'325	17'168'000	134'000	117'336'325

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2024 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 30.09.2025 CHF
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)							
2.05%	HK	01.07.2020	31.10.2030	980'000	0	80'000	900'000
2.30%	HK	28.04.2023	30.04.2031	4'800'000	0	0	4'800'000
1.54%	HK	01.07.2024	24.06.2031	10'000'000	0	0	10'000'000
1.56%	HK	16.04.2018	30.06.2031	1'370'000	0	0	1'370'000
1.07%	HK	13.08.2025	13.08.2031	0	5'000'000	0	5'000'000
1.03%	HK	23.09.2025	23.09.2031	0	2'000'000	0	2'000'000
1.02%	HK	29.03.2023	28.11.2031	1'160'000	0	0	1'160'000
1.08%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	500'000	120'000	380'000
1.05%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	1'645'000	0	1'645'000
1.05%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	1'980'000	0	1'980'000
1.05%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	5'805'000	0	5'805'000
1.60%	HK	21.02.2024	23.02.2032	13'200'000	0	0	13'200'000
1.04%	HK	30.06.2025	31.03.2033	0	1'198'000	0	1'198'000
1.72%	HK	01.10.2021	31.03.2033	325'500	0	0	325'500
1.72%	HK	01.10.2021	31.03.2033	1'084'500	0	0	1'084'500
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	10'000'000	0	0	10'000'000
1.23%	HK	31.07.2025	30.07.2034	0	9'000'000	0	9'000'000
1.56%	HK	15.07.2025	15.11.2034	0	8'000'000	0	8'000'000
1.15%	HK	31.01.2025	31.01.2035	0	2'000'000	0	2'000'000
1.55%	HK	14.08.2024	15.08.2039	4'000'000	0	0	4'000'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)				70'920'000	37'128'000	200'000	107'848'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)				171'222'325	54'296'000	334'000	225'184'325
Total		297'848'075	281'065'000	231'008'250	347'904'825		

Gewichteter Durchschnittssatz: 1.31% | Durchschnittliche Restlaufzeit: 3,44 Jahre

FV = Fester Vorschuss | HK = Hypothekarkredit

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Ausgabe von Anteilen

Zwischen dem 1. Oktober 2025 und dem Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden 13'927 Anteile für eine Sacheinlage ausgegeben, durch die der Fonds das gesamte Stockwerkeigentum an der Liegenschaft an der Route de la Plantay 61-63-65 in Etoy erworben hat (am 30. September 2025 besass er bereits einen Teil dieser Liegenschaft).

Verkäufe

Zwischen dem 1. Oktober 2025 und dem Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden die Verträge zum Verkauf mehrerer STWE-Einheiten in den Liegenschaften an der Route de la Gracieuse 4-6 in Préverenges, Les Perrières 2-4 in Forel und Chemin de Fontadel 2-4 in Prilly unterzeichnet.

Liste der Käufe und Verkäufe

Kanton	Ortsname	Adresse	Datum	Preise CHF
KÄUFE				
Wohnbauten				
Waadt	Clarens	Sacre du Printemps 11 ¹	15.10.2024	5'660'000
Waadt	Corsier-sur-Vevey	Route des Terreaux 8-10 ¹	15.10.2024	10'080'000
Waadt	Lausanne	Route Aloys-Fauquez 30 ¹	15.10.2024	4'340'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 1 ¹	15.10.2024	4'130'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7 ¹	15.10.2024	2'480'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4 ¹	15.10.2024	4'670'000
Waadt	Rolle	Chemin de Bellevue 2-4 ¹	15.10.2024	4'590'000
Freiburg	Kerzers	Steindleren 1-1a	20.12.2024	12'786'945
Freiburg	Châtel-St-Denis	Route de la Péralla 116	01.03.2025	6'500'000
Waadt	Cully	Chemin des Colombaires 67-69	01.03.2025	8'400'000
Waadt	Forel	Les Perrières 2-4	01.03.2025	8'000'000
Wallis	Monthey	Avenue du Simplon 36d	01.03.2025	4'100'000
Genf	Versoix	Route de Suisse 145 - Chemin de Versoix-la-Ville 13	28.05.2025	11'607'533
Waadt	Lausanne	Route de Berne 32-34	30.06.2025	14'900'000
Waadt	Echallens	Place des Balances 9-15a ¹	15.07.2025	13'600'000
Waadt	Pully	Avenue C.-F. Ramuz 64 ¹	15.07.2025	4'900'000
Waadt	Aigle	Chemin de Pautex 6-8 ¹	31.07.2025	12'370'000
Waadt	Aigle	Chemin des Rosiers 13 ¹	31.07.2025	3'150'000
Waadt	Pully	Avenue C.-F. Ramuz 40 ¹	31.07.2025	4'790'000
Waadt	Renens	Rue des Alpes 6b ¹	31.07.2025	4'700'000
Waadt	Villeneuve	Route de Praz-Bérard 24-26 ¹	31.07.2025	4'690'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Keine				
Gemischte Bauten				
Waadt	Lausanne	Avenue Pierre-Maurice Glayre 21 ¹	15.10.2024	1'280'000
Waadt	Renens	Rue du Midi 17 - Rue de la Source 16 ¹	15.10.2024	3'270'000
Neuenburg	La Chaux-de-Fonds	Avenue Léopold-Robert 23-25	01.05.2025	14'800'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten				
Freiburg	Freiburg	Route de la Glâne 19	18.12.2024	10'000'000
Total Käufe				179'794'478

¹ Erwerb durch Sacheinlage (Swap)

Liste der Käufe und Verkäufe

Fortsetzung

Kanton	Ortsname	Adresse	Datum	Preise CHF
VERKÄUFE				
Wohnbauten				
Freiburg	Romont	Route de la Condémine 5	28.11.2024	7'750'000
Wallis	Sitten	Avenue Maurice-Troillet 97-99	01.01.2025	10'600'000
Waadt	Lausanne	Avenue de Sévery 5-7	01.01.2025	6'850'000
Waadt	Lausanne	Chemin des Sauges 5	01.03.2025	6'200'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 1	16.06.2025	605'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 2	18.06.2025	545'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 3	30.06.2025	500'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 4	01.07.2025	600'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 5	01.07.2025	665'000
Waadt	Orbe	Chemin des Écoliers 7, STWE-Einheit Nr. 8	30.09.2025	515'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 6, STWE-Einheit Nr. 1 und Abstellplatz Nr. 2	01.04.2025	720'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 4, STWE-Einheit Nr. 2 und Abstellplatz Nr. 10	16.06.2025	690'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 6, STWE-Einheit Nr. 3 und Abstellplatz Nr. 5	01.04.2025	760'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 6, STWE-Einheit Nr. 5 und Abstellplatz Nr. 7	01.06.2025	750'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 6, STWE-Einheit Nr. 7 und Abstellplatz Nr. 4	01.04.2025	460'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 4, STWE-Einheit Nr. 8 und Abstellplätze Nr. 3-22	01.05.2025	470'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 4, STWE-Einheiten Nr. 9-10 und Abstellplätze Nr. 11-26	01.04.2025	350'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 4, Abstellplatz Nr. 24	15.09.2025	30'000
Gemischte Bauten				
Waadt	Lausanne	Avenue Pierre-Maurice Glayre 21	01.06.2025	1'550'000
Total Verkäufe				40'610'000

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 gekündigte Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

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

	30.09.2025	30.09.2024
Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen) ¹	2.83%	1.93%
Fremdfinanzierungsquote	28.23%	29.32%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.19%	69.91%
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.61%	0.57%
Fondsbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	0.74%	0.76%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.58%	3.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.41%	2.70%
Ausschüttungsrendite	2.34%	2.53%
Ausschüttungsquote	93.77%	97.80%
Agio/Disagio	16.36%	6.91%
Anlagerendite (auf den NIW)	5.57%	3.18%

Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

	2025 ²	2024	Kumuliert seit Auflegung des Fonds ³	Rechnungsjahr vom 01.10.2024 bis 30.09.2025
Cronos Immo Fund	9.92%	8.42%	77.85%	16.31%
SXI Real Estate® Funds TR	8.67%	17.59%	65.64%	12.70%

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 31 im Nachhaltigkeitsbericht dargestellt.

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

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

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

¹ Die Leerstandsquote liegt im Berichtsjahr zum 30.09.2025 bei 2.63% und im Berichtsjahr zum 30.09.2024 bei 1.88%

² vom 1. Januar bis 31. Oktober 2025

³ vom 20. September 2016 bis 31. Oktober 2025

Anhang Fortsetzung

Der Verkehrswert jedes Grundstücks entspricht dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Grundstücken, eventuelle Gelegenheiten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Daher können die erzielten Preise unter Umständen von den Schätzwerten abweichen. 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, Grundstücks-gewinn- 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 ökonometrisch den tatsächlich auf dem Markt gezahlten Diskontierungssatz anhand von rund 8'500 Erfolgsrechnungen von Liegenschaften und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Mit diesem Vorgehen kann der auf verschiedene Objekttypen in jeder Schweizer Gemeinde anzuwendende Diskontierungssatz bestimmt werden.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden systematisch abgeleitet. Sie berücksichtigen einen Basiszinssatz sowie auf das Grundstück, seine Qualität, seinen Nutzungstyp und seinen Standort bezogene Risikoaufl- 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	
		30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024
CBRE	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.83%	3.92%	3.02%	3.12%
	Maximaler Satz für die Bewertung	5.04%	5.14%	4.01%	4.11%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.38%	3.48%	2.59%	2.76%
IAZI	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.56%	3.54%	3.08%	3.10%
	Maximaler Satz für die Bewertung	4.20%	3.93%	3.54%	3.48%
	Minimaler Satz für die Bewertung	2.93%	3.03%	2.50%	2.53%
JLL	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.79%	4.10%	2.79%	2.85%
	Maximaler Satz für die Bewertung	4.65%	4.95%	3.65%	3.70%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.50%	3.75%	2.50%	2.50%

Bewertungsgrundatz 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 VERTRÄGLICHEN ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKSKÄUFE SOWIE BAUAUFRÄGE UND IMMOBILIENINVESTITIONEN AM BILANZSTICHTAG:

	in Millionen CHF
Grundstückskäufe	14.9
Bauaufträge	38.5

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 Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland	5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	2.18%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger 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%	2.82%
Liegenschaftenverwaltung, höchstens 6% der jährlichen Bruttomietzins-einnahmen	6.00%	3.44%
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%	12.82%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger verrechnet die Depotbank eine Kommission von maximal 0.50 % des ausgeschütteten Bruttobetrags	0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrags	0.50%

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

Immobilienportfolio



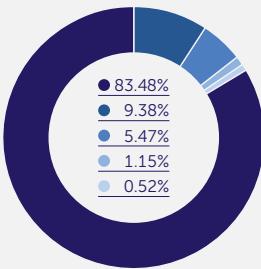
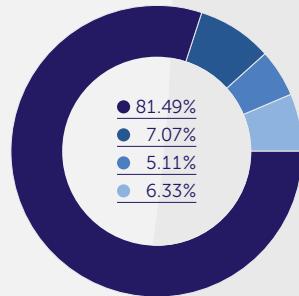
Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands

GLIEDERUNG NACH KANTON (zum 30.09.25)

Kanton	Fondsanteil	Wohnungen m ² /Anzahl	Gewerbe m ²	¹ Mietzins-einnahmen CHF	² Annualisierter Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verhältnis MS/VW im Berichtsjahr	Leerstand ³ jahr
Waadt	58.42%	92'581/1'475	14'446	26'090'181	29'113'822	720'018'484	693'961'896	4.04%	1.39%
Freiburg	14.47%	25'536/357	3'879	6'505'211	7'096'222	178'312'000	181'871'216	3.98%	3.62%
Wallis	10.99%	23'042/355	717	4'964'131	5'533'004	135'439'000	134'987'017	4.09%	2.89%
Genf	6.49%	9'523/159	719	3'040'135	3'566'384	79'971'000	74'817'834	4.46%	3.03%
Bern	5.15%	11'824/207	0	2'404'815	2'767'332	63'488'000	63'232'986	4.36%	11.43%
Neuenburg	2.64%	3'055/74	0	1'149'445	1'710'805	32'574'000	32'609'920	5.25%	1.94%
Zürich	1.24%	2'567/34	0	554'355	571'560	15'227'000	13'864'411	3.75%	1.66%
Solothurn	0.60%	1'373/19	483	306'098	333'012	7'531'000	8'016'125	4.42%	5.28%
Schweiz	100%	169'501/2'680	20'244	45'014'371	50'692'141	1'232'560'484	1'203'361'405	4.11%	2.63%

GLIEDERUNG NACH NUTZUNG (zum 30.09.25)

Nutzungstyp	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand im Berichtsjahr
Wohnbauten	● 81.49%	1'004'459'484	974'735'334	4.30%	2.58%
Gemischte Bauten	● 7.07%	87'197'000	88'212'717	4.65%	1.61%
Gewerbegebauten	● 5.11%	63'027'000	64'789'680	5.47%	4.22%
Zwischentotal der genutzten Liegenschaften	93.67%	1'154'683'484	1'127'737'731	4.39%	2.63%
Im Bau	● 6.33%	77'877'000	75'623'674	—	—
Total	100%	1'232'560'484	1'203'361'405	4.11%	2.63%



- Genferseeregion
- Espace Mittelland
- Zürich

SEKTORALE GLIEDERUNG (zum 30.09.25)

Art der Liegenschaft	Nettomiete %	² Annualisierte Mieterspiegel CHF
Klassische Wohnbauten	● 83.48%	42'318'778
Gewerbegebauten	● 9.38%	4'755'313
Wohnbauten im selbständigen und dauernden Baurecht	● 5.47%	2'773'046
Wohnbauten mit Hoteldienstleistungen	● 1.15%	582'204
Seniorenwohnungen	● 0.52%	262'800
Total	100.00%	50'692'141

GLIEDERUNG NACH GEOGRAFISCHEN GROSSREGIONEN BFS (zum 30.09.25)

Geografische Regionen	Fondsanteil %	Verkehrswert CHF
Genferseeregion	77.47%	954'843'484
Espace Mittelland	21.30%	262'490'000
Zürich	1.23%	15'227'000
Total	100.00%	1'232'560'484

¹ Die Mietzinseinnahmen aus den im Laufe des Berichtsjahres gekauften und verkauften Liegenschaften wurden im Total der Mietzinseinnahmen (vom 01.10.24 bis 30.09.25) 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 Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	



AIGLE

Avenue des Alpes 33



Wohnbau

16 Wohnungen, 918 m ²
Kein Geschäft
CHF 204'666
CHF 207'264
Seit 07.25: CHF 87'388
CHF 527'327
CHF 4'580'410
CHF 4'150'000
4.99% 4.53%
0.58% 0.00%
Gas
Daten nicht verfügbar

AIGLE

Chemin de Pautex 6-8



Wohnbau

38 Wohnungen, 2'644 m ²
Kein Geschäft
CHF 87'388
CHF 527'327
CHF 12'406'885
CHF 12'380'000
4.26% 4.25%
0.57% 0.57%
Gas
Daten nicht verfügbar

AIGLE

Chemin des Rosiers 13



AIGLE

Rue Kraftt 7-9 - Rue du Molage 19-21



Wohnbau, im STWE

9 Wohnungen, 753 m ²
Kein Geschäft
Seit 07.25: CHF 24'966
CHF 150'636
CHF 3'161'209
CHF 3'150'000
4.78% 4.77%
0.56% 0.56%
Heizöl
Daten nicht verfügbar

ARZIER-LE MUIDS

Chemin de la Rencontre 4



Wohnbau

11 Wohnungen, 690 m ²
Kein Geschäft
CHF 218'899
CHF 221'643
CHF 5'759'319
CHF 5'490'000
4.04% 3.85%
0.00% 0.00%
Heizöl (WP ab Okt. 2025)
CO ₂ : 37 kg/m ² /Jahr, WVI: 527

BEX

Avenue de la Gare 46



BUSSIGNY

Chemin de Gravernay 17-19



Wohnbau

18 Wohnungen, 1'081 m ²
Kein Geschäft
CHF 300'605
CHF 308'520
CHF 7'318'879
CHF 7'350'000
4.20% 4.22%
2.89% 1.17%
WP
Daten nicht verfügbar

BUSSIGNY

Rue de l'Industrie 11



Wohnbau

28 Wohnungen, 1'955 m ²
Kein Geschäft
CHF 503'463
CHF 509'856
CHF 13'207'524
CHF 13'310'000
3.83% 3.86%
0.80% 0.24%
Heizöl
FW
CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVI: 437
CO ₂ : 16 kg/m ² /Jahr, WVI: 643

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 28 kg/m ² /Jahr, WVl: 557

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a



CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVl: 606

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



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

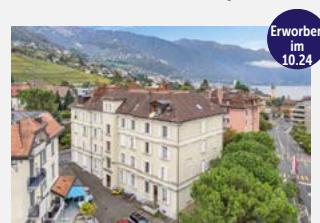


CLARENS Rue du Léman 12



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	Daten nicht verfügbar

CLARENS Rue du Sacré-du-Printemps 11



CORSIER-SUR-VEVEY Rue des Terreaux 8-10



CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	Daten nicht verfügbar

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	Daten nicht verfügbar

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Heizöl
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	Daten nicht verfügbar

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 24 kg/m ² /Jahr, WVl: 470

Inventar des Liegenschaftenbe- stands

Typ	
Wohnungen	—
Geschäfte	—
Erzielte Mieteinnahmen	—
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	—
Gestehungskosten (GK)	CHF 33'322'353
Verkehrswert (VW)	CHF 34'820'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	—
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	—
Heizung¹	—
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	—

CRISSIER Route de Bussigny 2



Im Bau

CULLY Chemin des Colombaires 67-69



Erworben
im
03.25

Wohnbau	
18 Wohnungen, 1'209 m ²	
Kein Geschäft	
Seit 03.25: CHF 202'976	CHF 52'500
CHF 356'448	—
CHF 8'960'158	CHF 2'914'359
CHF 8'680'000	CHF 2'890'000
4.11% 3.98%	—
0.35% 0.40%	—
Gas	—
Daten nicht verfügbar	—

DENGES Route de la Plaine 4



Im Bau

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Wohnbau

ECHALLENS Place des Balances 9-11-13-15a



Erworben
im
07.25

Wohnbau	
22 Wohnungen, 1'882 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 440'137	CHF 284'350
CHF 444'600	CHF 295'392
CHF 10'583'863	CHF 6'826'458
CHF 10'010'000	CHF 6'700'000
4.44% 4.20%	4.41% 4.35%
0.57% 0.41%	0.00% 0.00%
Gas	Heizöl (FW ab Nov. 2025)
CO ₂ : 33 kg/m ² /Jahr, WVI: 645	CO ₂ : 25 kg/m ² /Jahr, WVI: 355

ECUBLEENS Route du Bois 16



Wohnbau

ETOY Route de Plantay 61-63-65



Wohnbau, im STWE

FOREL Les Perrières 2-4



Erworben
im
03.25

Wohnbau, im STWE	
10 Wohnungen, 962 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 200'393	CHF 404'453
CHF 220'116	CHF 466'092
CHF 5'398'896	CHF 9'173'428
CHF 5'218'000	CHF 9'180'000
4.22% 4.08%	5.08% 5.08%
7.44% 13.48%	* 4.63% 4.39%
Gas	Elektrisch, Heizöl
CO ₂ : 30 kg/m ² /Jahr, WVI: 595	Daten nicht verfügbar

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



Wohnbau

Wohnbau	
15 Wohnungen, 1'620 m ²	
Kein Geschäft	
Seit 03.25: CHF 201'077	CHF 9'180'000
CHF 364'881	5.14% 15.79%
CHF 8'664'717	Gas
CHF 8'200'000	Daten nicht verfügbar
4.45% 4.21%	
5.14% 15.79%	
Gas	
Elektrisch, Heizöl	
Daten nicht verfügbar	

* Der Leerstand per 30.09.2025 umfasst auch eine Mietfläche, für die ein Umbauprojekt ausgearbeitet wird

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

GIMEL
Chemin du Closez 3



L'ISLE
Route de l'Isle 11-13



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



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

LAUSANNE
Avenue de la Harpe 20b



LAUSANNE
Avenue de Riant-Mont 8



LAUSANNE
Avenue de Tivoli 12-14



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

LAUSANNE
Avenue de Valmont 7



LAUSANNE
Avenue de Valmont 13



LAUSANNE
Avenue Jolimont 8



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Typ	
Wohnungen	28 Wohnungen, 1'239 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 380'948
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 417'024
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'698'740
Verkehrswert (VW)	CHF 11'200'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.72% 4.79%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	2.52% 1.76%
Heizung¹	FW
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 8 kg/m ² /Jahr, WVl: 330

Typ	
Wohnungen	23 Wohnungen, 1'089 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 279'036
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 283'620
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'196'847
Verkehrswert (VW)	CHF 6'750'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.20% 3.94%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.61% 0.13%
Heizung¹	Heizöl
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVl: 442

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



LAUSANNE Chemin Antoine-de-Chandieu 40



LAUSANNE Chemin de Maillefer 14



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 30



LAUSANNE Route de Berne 32-34



LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Typ	
Wohnbau	
16 Wohnungen, 1'574 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 354'144	
CHF 355'152	
CHF 8'471'256	
CHF 9'130'000	
3.89% 4.19%	
0.00% 0.00%	
FW	
CO ₂ : 9 kg/m ² /Jahr, WVI: 347	

Typ	
Wohnbau	
40 Wohnungen, 1'400 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 485'861	
CHF 492'804	
CHF 9'735'433	
CHF 10'930'000	
4.51% 5.06%	
1.13% 5.17%	
Heizöl	
CO ₂ : 36 kg/m ² /Jahr, WVI: 508	

Typ	
Wohnbau	
34 Wohnungen, 2'470 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 632'754	
CHF 655'748	
CHF 15'495'287	
CHF 15'473'000	
4.24% 4.23%	
1.28% 3.61%	
Heizöl	
CO ₂ : 32 kg/m ² /Jahr, WVI: 453	

* Rendement réduit car la surface commerciale est absente de l'état locatif jusqu'au changement d'affectation en résidentielle

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

NYON Chemin des Cottages 5-7



ORBE Chemin des Ecoliers 1



PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

PRILLY Chemin de Fontadel 2-4



PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6



PULLY Avenue C.-F. Ramuz 40



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

PULLY Avenue C.-F. Ramuz 64



PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



RENENS Rue de la Mèbre 8A



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Wohnbau	
9 Wohnungen, 807 m ²	
Kein Geschäft	
Seit 07.25: CHF 29'200	
CHF 148'800	
CHF 5'018'050	
CHF 5'457'000	
2.73% 2.97%	
6.89% 5.81%	
Heizöl	
Daten nicht verfügbar	

Wohnbau	
15 Wohnungen, 763 m ²	
85 m ²	
CHF 295'463	
CHF 302'616	
CHF 7'012'467	
CHF 6'570'000	
4.61% 4.32%	
1.30% 0.00%	
Gas, Heizöl	
CO ₂ : 56 kg/m ² /Jahr, WVI: 915	

Wohnbau	
14 Wohnungen, 918 m ²	
199 m ²	
CHF 304'641	
CHF 311'988	
CHF 7'857'986	
CHF 7'600'000	
4.11% 3.97%	
0.36% 0.00%	
Gas	
CO ₂ : 13 kg/m ² /Jahr, WVI: 251	

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

RENENS Rue de la Source 5-7



Wohnbau, im STWE
49 Wohnungen, 3'553 m ²
172 m ²
CHF 1'096'546
CHF 1'117'003
CHF 21'222'760
CHF 26'396'000
4.23% 5.26%
0.58% 0.18%
WP
CO ₂ : 1 kg/m ² /Jahr, WVI: 374

RENENS Rue des Alpes 6b



Wohnbau
10 Wohnungen, 600 m ²
Kein Geschäft
Seit 07.25: CHF 29'295
CHF 196'080
CHF 4'717'900
CHF 4'730'000
4.15% 4.16%
10.36% 1.59%
Gas
Daten nicht verfügbar

RENENS Rue du Lac 22B-24



Gewerbe
1 Wohnungen, 115 m ²
4'261 m ²
CHF 610'823
CHF 611'114
CHF 10'777'593
CHF 9'820'000
6.22% 5.67%
0.00% 0.00%
Gas
CO ₂ : 19 kg/m ² /Jahr, WVI: 373

RENENS Rue du Midi 11



Gemischte Nutzung
18 Wohnungen, 685 m ²
392 m ²
CHF 399'177
CHF 407'292
CHF 8'075'958
CHF 9'050'000
4.50% 5.04%
0.61% 0.00%
Gas
CO ₂ : 29 kg/m ² /Jahr, WVI: 579

RENENS Rue du Midi 17 - Rue de la Source 16



Gemischte Nutzung
8 Wohnungen, 588 m ²
219 m ²
Seit 10.24: CHF 172'075
CHF 193'380
CHF 3'387'545
CHF 3'577'000
5.41% 5.71%
2.60% 6.71%
Gas
Daten nicht verfügbar

ROLLE Chemin Bellevue 2-4



Wohnbau
12 Wohnungen, 888 m ²
Kein Geschäft
Seit 10.24: CHF 187'906
CHF 204'988
CHF 4'741'333
CHF 4'715'000
4.35% 4.32%
0.00% 0.00%
Heizöl
Daten nicht verfügbar

SIGNY Rue des Fontaines 9



Wohnbau
9 Wohnungen, 936 m ²
Kein Geschäft
CHF 338'951
CHF 349'598
CHF 7'318'200
CHF 7'820'000
4.47% 4.78%
0.23% 0.65%
Gas
CO ₂ : 12 kg/m ² /Jahr, WVI: 226

VEVEY Rue des Communaux 8



Wohnbau
17 Wohnungen, 1'327 m ²
Kein Geschäft
CHF 357'067
CHF 364'800
CHF 8'400'211
CHF 8'060'000
4.53% 4.34%
0.52% 0.00%
Elektrisch
Daten nicht verfügbar

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



Gemischte Nutzung
31 Wohnungen, 2'234 m ²
1'229 m ²
CHF 1'322'113
CHF 1'334'053
CHF 34'417'725
CHF 33'440'000
3.99% 3.88%
0.03% 0.00%
Gas
CO ₂ : 20 kg/m ² /Jahr, WVI: 384

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3



Wohnbau, im STWE
9 Wohnungen, 972 m ²
Kein Geschäft
CHF 223'306
CHF 235'464
CHF 5'588'503
CHF 5'416'000
4.35% 4.21%
2.47% 0.00%
FW
CO ₂ : 8 kg/m ² /Jahr, WVI: 315

VILLENEUVE Route de Praz-Bérard 24-26



Wohnbau
17 Wohnungen, 781 m ²
Kein Geschäft
Seit 07.25: CHF 36'884
CHF 224'184
CHF 4'705'481
CHF 4'700'000
4.77% 4.76%
1.28% 1.28%
Heizöl
Daten nicht verfügbar

YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



Wohnbau
24 Wohnungen, 1'875 m ²
Kein Geschäft
CHF 372'709
CHF 382'839
CHF 8'090'048
CHF 8'087'000
4.73% 4.73%
0.37% 2.93%
Heizöl
Daten nicht verfügbar

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



Wohnbau
46 Wohnungen, 3'168 m ²
Kein Geschäft
CHF 691'251
CHF 720'788
CHF 15'768'672
CHF 15'831'000
4.55% 4.57%
1.54% 4.93%
Gas
CO ₂ : 26 kg/m ² /Jahr, WVI: 511

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



Gewerbe
- Wohnungen, 0 m ²
4'897 m ²
CHF 1'214'779
CHF 1'248'108
CHF 22'913'532
CHF 21'540'000
5.79% 5.45%
1.24% 0.00%
Gas
CO ₂ : 17 kg/m ² /Jahr, WVI: 340

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



Wohnbau, im STWE
13 Wohnungen, 1'072 m ²
37 m ²
CHF 273'411
CHF 279'768
CHF 6'767'876
CHF 6'630'000
4.22% 4.13%
1.71% 0.90%
Gas
CO ₂ : 14 kg/m ² /Jahr, WVI: 281

FREIBURG



357 Wohnungen, 25'536 m ²
3'879 m ²
CHF 6'505'211
CHF 7'096'222
CHF 181'871'216
CHF 178'312'000
3.98% 3.90%
3.62% 1.66%
FW
Daten nicht verfügbar

BULLE Rue de Vevey 109



Wohnbau
3 Wohnungen, 369 m ²
116 m ²
CHF 75'201
CHF 77'412
CHF 2'404'271
CHF 1'790'000
4.32% 3.22%
2.66% 0.00%
FW
Daten nicht verfügbar

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Wohnbau
10 Wohnungen, 764 m ²
Kein Geschäft
CHF 165'692
CHF 169'006
CHF 3'373'012
CHF 3'520'000
4.80% 5.01%
0.00% 0.00%
FW
CO ₂ : 9 kg/m ² /Jahr, WVI: 352

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

CHÂTEL-ST-DENIS Chemin des Asses 16-18



CHÂTEL-ST-DENIS Route de la Péralla 116



FREIBURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

FREIBURG Route de la Glâne 19



FREIBURG Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4



FREIBURG Route du Jura 49



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

KERZERS Olegasse 72-74-74a



KERZERS Steindleren 1-1a



LA TOUR-DE-TRÈME Impasse verte 15



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	

Wohnbau	
33 Wohnungen, 2'547 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 562'994	
CHF 582'440	
CHF 12'764'066	
CHF 12'730'000	
4.58% 4.56%	
1.31% 0.39%	
WP + Heizöl	
CO ₂ : 22 kg/m ² /Jahr, WVl: 349	

Wohnbau	
24 Wohnungen, 1'791 m ²	
609 m ²	
Seit 12.24: CHF 379'790	
CHF 603'360	
CHF 13'844'090	
CHF 13'843'000	
4.36% 4.36%	
14.13% 14.54%	
WP	
Daten nicht verfügbar	

Wohnbau	
15 Wohnungen, 1'442 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 360'800	
CHF 361'800	
CHF 8'509'700	
CHF 8'610'000	
4.20% 4.25%	
0.00% 0.00%	
FW	
CO ₂ : 8 kg/m ² /Jahr, WVl: 298	

Inventar des Liegenschaftenbestands

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



MARLY Route du Nord 1



MARLY Rue des Frères-Lumière 35



Typ	Wohnbau, im STWE
Wohnungen	25 Wohnungen, 1'260 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 353'542
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 357'552
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'867'318
Verkehrswert (VW)	CHF 7'133'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.01% 5.21%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.24% 0.00%
Heizung¹	FW
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 13 kg/m ² /Jahr, WVI: 495

Typ	Wohnbau, im STWE
Wohnungen	16 Wohnungen, 1'496 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 282'838
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 292'147
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'197'597
Verkehrswert (VW)	CHF 5'752'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.08% 4.71%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	3.14% 0.37%
Heizung¹	Heizöl
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 52 kg/m ² /Jahr, WVI: 679

Typ	Wohnbau
Wohnungen	15 Wohnungen, 1'363 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 307'560
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 307'560
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'046'024
Verkehrswert (VW)	CHF 7'940'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.87% 3.40%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung¹	FW
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 8 kg/m ² /Jahr, WVI: 310

Typ	Wohnbau
Wohnungen	32 Wohnungen, 1'780 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 522'383
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 528'360
Gestehungskosten (GK)	CHF 13'994'710
Verkehrswert (VW)	CHF 13'570'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.89% 3.78%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.35% 0.48%
Heizung¹	WP
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	Daten nicht verfügbar

ROMONT Chemin de la Terrasette 7



ROMONT Route du Pré de la Grange 22



ROMONT Route du Pré de la Grange 23-25



Typ	Wohnbau
Wohnungen	13 Wohnungen, 1'272 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 271'665
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 274'596
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'354'745
Verkehrswert (VW)	CHF 5'780'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.75% 4.32%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.78% 0.44%
Heizung¹	Heizöl
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 36 kg/m ² /Jahr, WVI: 506

Typ	Wohnbau
Wohnungen	28 Wohnungen, 1'410 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 300'602
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 308'040
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'547'743
Verkehrswert (VW)	CHF 6'127'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.03% 4.70%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.11% 0.00%
Heizung¹	Heizöl
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 34 kg/m ² /Jahr, WVI: 488

SUGIEZ Impasse des Alpes 3-6-8-11



Typ	Wohnbau, im STWE
Wohnungen	41 Wohnungen, 3'633 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 817'430
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 827'280
Gestehungskosten (GK)	CHF 19'525'457
Verkehrswert (VW)	CHF 19'415'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.26% 4.24%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.38% 2.77%
Heizung¹	FW
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 6 kg/m ² /Jahr, WVI: 225

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	



FULLY Chemin de Provence 7-9



Wohnbau	
48 Wohnungen, 3'027 m ²	20 m ²
	CHF 718'502
	CHF 757'560
	CHF 17'229'417
	CHF 16'830'000
4.50% 4.40%	
4.05% 2.35%	
	WP
	Daten nicht verfügbar

FULLY Chemin du Midi 4



Wohnbau, im STWE	
15 Wohnungen, 1'026 m ²	Kein Geschäft
	CHF 227'736
	CHF 227'736
	CHF 5'321'869
	CHF 5'040'000
4.52% 4.28%	
0.00% 0.00%	
	WP
	Daten nicht verfügbar

LEYTRON Route Romaine 40-42-44-46



MONTHEY Avenue de France 45



Wohnbau, im STWE	
21 Wohnungen, 2'057 m ²	Kein Geschäft
	CHF 420'386
	CHF 437'952
	CHF 10'500'424
	CHF 10'647'000
4.11% 4.17%	
3.60% 9.73%	
	Gas
	Daten nicht verfügbar

MONTHEY Avenue du Simplon 36d



Wohnbau, im STWE	
10 Wohnungen, 1'080 m ²	Kein Geschäft
	Seit 03.25: CHF 109'833
	CHF 189'708
	CHF 4'337'926
	CHF 4'130'000
4.59% 4.37%	
0.86% 3.63%	
	FW
	Daten nicht verfügbar

MONTHEY Route du Pont-Rouge 1A-1B-1C / 3A-3B



SAXON Route du Léman 29A



Gewerbe	
85 Wohnungen, 2'374 m ²	Kein Geschäft
	CHF 841'681
	CHF 845'004
	CHF 16'243'425
	CHF 17'643'000
4.79% 5.20%	
0.06% 0.00%	
	WP + FW
	CO ₂ : 5 kg/m ² /Jahr, WVl: 188

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



Wohnbau	
48 Wohnungen, 3'192 m ²	Kein Geschäft
	CHF 576'040
	CHF 581'084
	CHF 10'887'636
	CHF 10'905'000
5.33% 5.34%	
0.64% 2.09%	
	Gas
	CO ₂ : 22 kg/m ² /Jahr, WVl: 439

Typ	
Wohnungen	—
Geschäfte	—
Erzielte Mieteinnahmen	—
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	—
Gestehungskosten (GK)	CHF 20'013'962
Verkehrswert (VW)	CHF 20'794'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	—
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	—
Heizung¹	—
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	—

Inventar des Liegenschaftenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVI: 602

SITTEN Rue de la Blancherie 15



SITTEN Rue du Scex 49-51



Wohnbau	
21 Wohnungen, 1'725 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 368'596	
CHF 388'260	
CHF 7'928'552	
CHF 7'790'000	
4.98% 4.90%	
3.42% 0.74%	
Gas	
CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVI: 602	

Wohnbau, im STWE	
67 Wohnungen, 5'228 m ²	
697 m ²	
CHF 1'288'153	
CHF 1'317'600	
CHF 26'253'130	
CHF 25'580'000	
5.15% 5.02%	
0.84% 1.36%	
Gas	
CO ₂ : 19 kg/m ² /Jahr, WVI: 367	

GENF



GENF Chemin Ella-Maillart 10



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	Gas
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 15 kg/m ² /Jahr, WVI: 289

THÔNEX Place du Métral 4



VERSOIX Route de Suisse 145 - Chemin Versoix-la-Ville 13



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung¹	FW
ESG (nach REIDA/INTEP)¹	CO ₂ : 10 kg/m ² /Jahr, WVI: 390

Wohnbau, im DDP	
62 Wohnungen, 3'732 m ²	
161 m ²	
CHF 1'270'381	
CHF 1'362'458	
CHF 26'339'735	
CHF 28'123'000	
4.84% 5.17%	
6.76% 6.84%	
WP	
Daten nicht verfügbar	

Inventar des Liegenschaftenbestands



Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹

207 Wohnungen, 11'824 m ²
Kein Geschäft
CHF 2'404'815
CHF 2'767'332
CHF 63'232'986
CHF 63'488'000
4.36% 4.38%
11.43% 9.64%

BIEL Redernweg 16-20



Wohnbau
24 Wohnungen, 1'726 m ²
Kein Geschäft
CHF 364'790
CHF 420'192
CHF 9'976'125
CHF 9'810'000
4.28% 4.21%
11.03% 8.38%
Gas
CO ₂ : 24 kg/m ² /Jahr, WVl: 463

Wohnbau
26 Wohnungen, 1'695 m ²
Kein Geschäft
CHF 327'655
CHF 381'444
CHF 9'122'300
CHF 9'040'000
4.22% 4.18%
12.90% 4.41%
Gas
CO ₂ : 19 kg/m ² /Jahr, WVl: 371

BIEL Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



BRÜGG Friedhofweg 1



Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹

Wohnbau
24 Wohnungen, 1'720 m ²
Kein Geschäft
CHF 350'449
CHF 399'216
CHF 9'497'917
CHF 9'970'000
4.00% 4.20%
11.21% 15.87%
Gas
CO ₂ : 18 kg/m ² /Jahr, WVl: 349

Wohnbau
39 Wohnungen, 2'571 m ²
Kein Geschäft
CHF 456'688
CHF 516'420
CHF 10'349'002
CHF 10'438'000
4.95% 4.99%
10.07% 6.73%
Heizöl
CO ₂ : 35 kg/m ² /Jahr, WVl: 502

Wohnbau
14 Wohnungen, 868 m ²
Kein Geschäft
CHF 200'174
CHF 221'004
CHF 5'358'403
CHF 5'210'000
4.24% 4.12%
8.17% 8.27%
WP
Daten nicht verfügbar

BURGDORF Oberburgstrasse 112-118



BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12



Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹

Wohnbau
60 Wohnungen, 1'724 m ²
Kein Geschäft
CHF 459'794
CHF 536'112
CHF 11'727'740
CHF 11'967'000
4.48% 4.57%
11.21% 9.27%
Gas
CO ₂ : 31 kg/m ² /Jahr, WVl: 619

Wohnbau, im STWE
20 Wohnungen, 1'520 m ²
Kein Geschäft
CHF 245'265
CHF 292'944
CHF 7'201'499
CHF 7'053'000
4.15% 4.07%
15.59% 16.65%
Heizöl
CO ₂ : 35 kg/m ² /Jahr, WVl: 500

Inventar des Liegenschaftenbestands

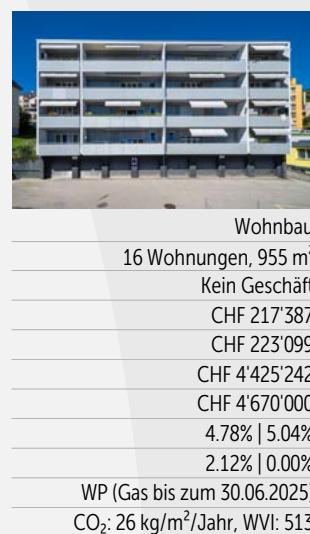
Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹



LA CHAUX-DE FONDS
Avenue Léopold-Robert 23-25



NEUENBURG
Rue de F.-C. de Marval 8



Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹

NEUENBURG
Rue de Grise-Pierre 7-9



ZÜRICH 



OBERGLATT
Chlirietstrasse 6-8-10



Typ
Wohnungen
Geschäfte
Erzielte Mieteinnahmen
Theoretischer Mieterspiegel (MS)
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW MS/GK
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat
Heizung¹
ESG (nach REIDA/INTEP)¹



GRENCHEN
Bielstrasse 120



Gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA, wurden die Liegenschaften 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.

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

¹Die ESG-Daten werden von Signa-Terre SA zur Verfügung gestellt und werden nicht von PricewaterhouseCoopers SA geprüft.

Rechtliche Hinweise



Rechtliche Hinweise

Impressum und Haftungsausschluss

ÖKOLOGISCHE DRUCKZERTIFIKATE

Forest Stewardship Council

www.ch.fsc.org/fr-ch



Swiss Label

www.swisslabel.ch/fr



My Climate

www.myclimate.org/fr



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

CCHE Lausanne SA, Lausanne

www.cche.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 einen Anlageentscheid treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

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



CRONOS
IMMO FUND

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

