

Halbsjahresbericht

per 31.03.2025



ISIN CH0324608568
SIX-Ticker-Symbol: CIF

CRONOS
IMMOFUND

UCIAIRE
760 760

Einleitung



Rue Sacre du Printemps 11, Clarens (VD)

Inhaltsverzeichnis



Büros der Cronos Finance SA in Pully (VD)

Einleitung

Organisation	4
Fondsbeschreibung	5
Der Fonds in Kürze	6
Fertige Bauten und laufende Bauvorhaben	8

Präsentation der Finanzinformationen

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung	11
Angaben zu den vergangenen Geschäftsjahren	11
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Schuldenverzeichnis	14
Rückzahlungen von Schulden in der Berichtsperiode	16
Liste der Käufe und Verkäufe	17
Anhänge	18

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands	23
Inventar des Liegenschaftenbestands	24

Rechtliche Hinweise

Impressum und Haftungsausschluss	37
----------------------------------	----



Organisation

ORGANIGRAMM

Fondsleitung

Cronos Finance SA
Chemin de la Damataire 28
1009 Pully

Verwaltungsrat von Cronos Finance SA

Barbara PROGIN, Präsidentin

Géraldine BADEL POITRAS, Vizepräsidentin

Pascal ROUX, Verwaltungsratsdelegierter

Richard POCHON, Verwaltungsratsmitglied

Benjamin DEVAUX, Verwaltungsratsmitglied

Geschäftsleitung von Cronos Finance SA

Pascal ROUX, CEO

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

Bereichsleiter – Cronos Immo Fund

Pascal ROUX, CEO

Hervé MÜTZENBERG, Direktor
Fondsmanagement

Olivier JUILLARD, Direktor
Asset Management

Claudio MÜLLER, Direktor
Fondsleitung

Florian DÉFAGO, Direktor
Bau, Renovationen und Entwicklung

Claude GINDROZ, Vizedirektor
Immobilienanalysen und Finanzierungen

Depotbank

Waadtländer Kantonalbank
Place Saint-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers SA
Avenue Giuseppe-Motta 50
1202 Genf

MANDATSTRÄGER

Schätzungsexpertinnen und -experten

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

Verantwortliche Personen:
Roxane MONTAGNER
Raphaël BOURQUIN

Jones Lang LaSalle (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Olivia SIGER
Stephan ALLEMANN

CBRE (Geneva) SA, Genf

Verantwortliche Personen:
Julian SLICKERS
Ab dem 14.02.2025
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

Publiaz Immobilier SA, Renens

Régie Duboux SA, Lausanne

Régie Immobilière Jouval SA, Neuenburg

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 33 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1.3 Milliarden CHF.



Chemin de Maillefer 14, Lausanne (VD)

Fondsbeschreibung

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

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

Seit dem 1. Mai 2019 zeichnet Cronos Finance SA für die Fondsleitung verantwortlich. Die neueste Version des Fondsvertrags ist am 18. November 2024 in Kraft getreten.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag).

Die Fondsleitung verpflichtet sich, die Anlegerin oder den Anleger nach Massgabe der von ihr oder ihm erworbenen Anteile am Immobilienfonds zu beteiligen. Sie hat den Fonds zudem gemäss den Bestimmungen des Gesetzes und des Fondsvertrags selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten.

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

Der Fonds in Kürze



Place du Métal 4, Thônex (GE)

CHF **1'117'888'349.11**

Gesamtvermögen des Fonds

104

Anzahl Liegenschaften

2491

Anzahl Wohnungen

19'804 m²

Geschäftsflächen

4^{*}

Anzahl angefangene
Bauten

* davon 4 Termingeschäfte

77%

Anlagen
in der Region
Genfersee*

* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert

91%

Theoretische Mietzins-
einnahmen* des Fonds
aus Wohnbauten

* Gemäss Mieterspiegel vom März 2025



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

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.

1

Im Berichtszeitraum wurde ein Neubau geliefert



5

Der Fonds hatte im Berichtszeitraum fünf laufende Bauprojekte

Im Berichtszeitraum gelieferte Neubauten

1

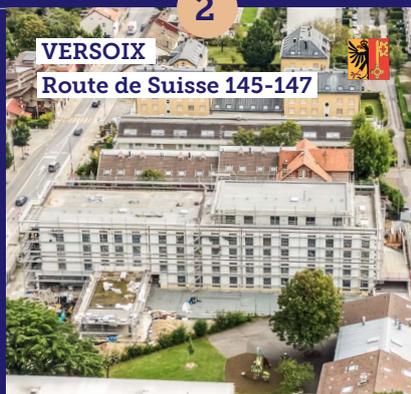
Investitionsvolumen	CHF 13'700'000	Nachhaltigkeitsmerkmale	Wärmepumpen, PV-Paneele
Nutzung	Wohnbau	Voraussichtliche Lieferung	Dezember 2024
Anzahl Wohnungen	24 Wohnungen	Revenu locatif annuel net	CHF 603'900
Kommerziell genutzte Nettofläche	609 m ²	Brutto-Investitionsrendite	4.41%



Im Berichtszeitraum laufende Bauvorhaben

2

Investitionsvolumen	CHF 12'500'000
Nutzung	Wohnbau
Anzahl Wohnungen	25 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	264 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	STHPE-Standard, Wasser-Wasser-Wärmepumpe
Voraussichtliche Lieferung	1. Juni 2025
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 626'800
Baurechtszins	CHF 118'863
Brutto-Investitionsrendite	4.10%



3



Investitionsvolumen	CHF 36'720'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	56 betreute Wohnungen, 24 Wohnungen zur freien Vermietung
Kommerziell genutzte Nettofläche	461 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label
Voraussichtliche Lieferung	Dezember 2026
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 1'470'000
Brutto-Investitionsrendite	4.00%

4



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

5



Investitionsvolumen	CHF 38'950'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	57 betreute Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	1886 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	PV-Paneele, geothermische Wärmepumpen
Voraussichtliche Lieferung	Gebäude A und B: Oktober 2025, Gebäude C: August 2025
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 1'574'000
Brutto-Investitionsrendite	4.04%

6



Investitionsvolumen	CHF 17'600'000
Nutzung	Wohnbau
Anzahl Wohnungen	40 Wohnungen
Nachhaltigkeitsmerkmale	PV-Anlage, Luft-Wasser-Wärmepumpen
Voraussichtliche Lieferung	Gebäude 1 und 2: Dezember 2024, Gebäude 3: August 2025
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 789'000
Brutto-Investitionsrendite	4.50%

Präsentation der Finanzinformationen



Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

KAPITALERHÖHUNG

Im Berichtszeitraum wurden 1'017'085 neue Anteile ausgegeben, 363'228 davon im Rahmen von Sacheinlagen (Swaps).

Angaben zu den vergangenen Geschäftsjahren

Datum	Nettoinventarwert am Ende des Rechnungsjahres CHF	Anzahl Anteile im Umlauf	Nettovermögen des Fonds in Mio. CHF	Ausgeschütteter Nettoertrag pro Anteil CHF	Ausgeschütteter Kapitalgewinn pro Anteil CHF	Gesamtaus-schüttung pro Anteil CHF
31.03.2023	106.90	6'170'435	659.38	N/A	N/A	N/A
31.03.2024	105.20	6'783'402	713.63	N/A	N/A	N/A
31.03.2025	106.30	7'846'287	833.75	N/A	N/A	N/A

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

VERKÄUFE

Im April 2025 wurden mehrere Einheiten Stockwerkeigentum verkauft:

6 STWE-Einheiten an der Route de la Gracieuse 4-6 in Préverenges für einen Verkaufspreis von CHF 2'677'000 netto. Gegenüber dem Einstandspreis von CHF 1'724'000 ergibt sich daraus ein Gewinn vor Steuern in Höhe von CHF 950'000.

5 STWE-Einheiten am Chemin des Ecoliers 7 in Orbe für einen Verkaufspreis von CHF 2'827'000 netto. Gegenüber dem Einstandspreis von CHF 2'138'000 ergibt sich daraus ein Gewinn vor Steuern in Höhe von CHF 689'000.

Vermögensrechnung

	31.03.2025 CHF	31.03.2024 CHF
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5'249'255.45	4'111'390.77
Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	914'142'000.00	786'350'000.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	61'622'000.00	61'197'000.00
- gemischte Bauten	70'515'000.00	71'847'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	52'110'000.00	36'570'000.00
Sonstige Vermögenswerte	14'250'093.66	23'762'195.25
Gesamtfondsvermögen abzüglich	1'117'888'349.11	983'837'586.02
FREMDKAPITAL		
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	64'329'500.00	87'499'456.35
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	10'009'581.50	5'535'807.78
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	206'925'325.00	176'134'825.00
Total Fremdkapital	281'264'406.50	269'170'089.13
NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	836'623'942.61	714'667'496.89
Geschätzte Liquidationssteuern	-2'877'176.40	-1'040'674.46
Nettofondsvermögen	833'746'766.21	713'626'822.43
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	105'910'862.01	59'237'487.80
Gesamterfolg	17'263'886.93	9'704'978.69
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsperiode	833'746'766.21	713'626'822.43
ANTEILE		
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Berichtsperiode	6'829'202	6'212'889
Anzahl ausgegebene Anteile ¹	1'017'085	570'513
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode²	7'846'287	6'783'402
Nettoinventarwert pro Anteil	106.26	105.20
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	106.30	105.20

¹ davon 363'228 neue Anteile, die im Rahmen einer Sacheinlage im Zeitraum vom 01.10.2024 zum 31.03.2025 ausgegeben wurden.

² Die Veränderung der Anzahl Anteile bezieht sich auf die Berichtsperioden vom 01.10.2024 bis zum 31.03.2025 und vom 01.10.2023 bis zum 31.03.2024. In der Berichtsperiode vom 01.04.2024 bis zum 30.09.2024 wurden 45'800 Anteile ausgegeben.

Erfolgsrechnung

	01.10.2024 31.03.2025 CHF	01.10.2023 31.03.2024 CHF
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'877'942.75	19'116'730.18
Aktivierete Bauzinsen	564'399.87	300'950.91
Sonstige Erträge	204'068.93	288'883.18
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹	1'974'032.24	1'095'842.34
Total Erträge	24'620'443.79	20'802'406.61
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'354'428.89	2'538'146.40
Unterhalt und Reparaturen	2'366'894.74	1'875'313.12
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'223'551.31	1'101'905.71
- Baurechtszins	136'744.50	244'248.25
- Verwaltungsaufwand	746'436.17	709'091.71
Schätzungs- und Prüfaufwand ²	178'052.10	130'248.17
Liegenschaftssteuern	920'895.47	881'707.23
Einkommens- und Vermögenssteuern	2'368'365.50	2'004'785.96
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	1'972'566.32	1'779'664.56
- die Depotbank	222'549.89	195'046.75
Sonstige Aufwendungen	392'383.85	130'159.96
Total Aufwendungen	12'882'868.74	11'590'317.82
ERTRAG		
Nettoertrag	11'737'575.05	9'212'088.79
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ³	494'048.21	283'649.28
Realisierter Erfolg	12'231'623.26	9'495'738.07
Liquidationssteuern (Veränderung)	-971'141.04	-801'378.82
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	6'003'404.71	1'010'619.44
Gesamterfolg	17'263'886.93	9'704'978.69
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	11'737'575.05	9'212'088.79
Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode	494'048.21	283'649.28
Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen	90'807.00	156'445.00
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 Couponzahlung ausgegeben wurden	-90'807.00	-36'637.75
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden	-962'554.20	-388'360.15
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11'312'222.80	10'544'404.17
Ausgeschütteter Kapitalgewinn	0.00	0.00
Ausgeschütteter Ertrag	0.00	0.00
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		
Kapitalgewinn	513'326.27	1'714'999.27
Ordentlicher Ertrag	10'798'896.53	8'829'404.90
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	11'312'222.80	10'544'404.17

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

² darunter Prüfungonorare in Höhe von CHF 67'410.- für den Zeitraum 2024-2025 und CHF 52'692.- 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 31.03.2025 CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)							
0.31%	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.31%	HK	14.05.2021	14.05.2025	3'000'000	0	0	3'000'000
0.13%	HK	01.03.2023	27.05.2025	2'000'000	0	0	2'000'000
1.52%	HK	01.10.2021	30.06.2025	1'198'000	0	0	1'198'000
1.04%	FV	31.12.2024	30.06.2025	0	4'000'000	0	4'000'000
1.14%	FV	30.09.2024	30.06.2025	5'000'000	0	0	5'000'000
1.57%	FV	19.07.2024	18.07.2025	1'500'000	0	0	1'500'000
1.31%	FV	13.09.2024	12.09.2025	7'300'000	0	0	7'300'000
0.86%	FV	31.03.2025	30.09.2025	0	4'000'000	0	4'000'000
1.25%	HK	30.09.2019	30.09.2025	100'000	0	0	100'000
1.73%	HK	01.07.2020	31.10.2025	400'000	0	0	400'000
1.17%	HK	31.10.2024	31.10.2025	0	3'000'000	0	3'000'000
1.50%	HK	30.06.2022	03.11.2025	400'000	0	0	400'000
2.18%	HK	03.12.2018	21.12.2025	973'500	0	11'000	962'500
1.99%	HK	16.12.2019	13.01.2026	7'437'500	0	0	7'437'500
1.58%	HK	01.01.2022	19.01.2026	5'194'000	0	0	5'194'000
1.83%	HK	07.02.2023	07.02.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
1.52%	HK	01.10.2021	27.02.2026	837'500	0	0	837'500
0.90%	FV	28.02.2025	27.02.2026	0	5'000'000	0	5'000'000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)				48'340'500	16'000'000	11'000	64'329'500
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
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
1.80%	HK	01.12.2021	30.04.2026	1'000'000	0	0	1'000'000
0.76%	HK	20.03.2025	30.06.2026	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
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
1.35%	HK	30.09.2019	31.01.2027	1'115'000	0	0	1'115'000
0.30%	HK	31.01.2021	31.01.2027	842'500	0	0	842'500
1.25%	HK	30.09.2022	31.01.2027	1'500'000	0	0	1'500'000
2.10%	HK	03.12.2018	20.04.2027	800'000	0	0	800'000
1.75%	HK	01.01.2019	27.04.2027	593'750	0	0	593'750
2.10%	HK	03.12.2018	07.05.2027	1'200'000	0	0	1'200'000
1.90%	HK	30.09.2022	30.06.2027	545'800	0	0	545'800
2.05%	HK	01.10.2020	02.07.2027	3'039'400	0	0	3'039'400
0.87%	HK	01.01.2022	02.08.2027	4'500'000	0	0	4'500'000
1.90%	HK	30.09.2022	30.09.2027	372'000	0	0	372'000
1.55%	HK	16.12.2019	13.01.2028	2'000'000	0	0	2'000'000
2.45%	HK	30.11.2023	07.04.2028	2'723'875	0	17'000	2'706'875
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
Zwischentotal				66'532'325	21'200'000	17'000	87'715'325

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2024 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 31.03.2025 CHF
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
Übertrag von der(den) vorhergehenden Seite(n)				66'532'325	21'200'000	17'000	87'715'325
1.56%	HK	16.01.2024	16.01.2029	3'000'000	0	0	3'000'000
1.59%	HK	31.01.2024	16.01.2029	9'000'000	0	0	9'000'000
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
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	50'000	4'375'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)				103'102'325	21'200'000	67'000	124'235'325
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)							
2.05%	HK	01.07.2020	31.10.2030	980'000	0	40'000	940'000
2.30%	HK	28.04.2023	28.04.2031	4'800'000	0	0	4'800'000
1.54%	HK	01.07.2024	24.06.2031	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
1.02%	HK	29.03.2023	28.11.2031	1'160'000	0	0	1'160'000
1.15%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	5'805'000	0	5'805'000
1.15%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	500'000	120'000	380'000
1.15%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	1'645'000	0	1'645'000
1.15%	HK	15.10.2024	30.11.2031	0	1'980'000	0	1'980'000
1.60%	HK	21.02.2024	23.02.2032	13'200'000	0	0	13'200'000
1.72%	HK	01.10.2021	31.03.2033	1'410'000	0	0	1'410'000
2.05%	HK	31.03.2023	31.03.2033	9'000'000	0	0	9'000'000
2.14%	HK	30.06.2023	30.06.2033	15'000'000	0	0	15'000'000
1.60%	HK	25.03.2024	25.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
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	11'930'000	160'000	82'690'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)				174'022'325	33'130'000	227'000	206'925'325
Total				222'362'825	49'130'000	238'000	271'254'825

Gewichteter Durchschnittssatz: 1.52% | Durchschnittliche Restlaufzeit: 3.82 Jahre

FV = Fester Vorschuss | HK = Hypothekarkredit

Rückzahlungen von Schulden in der Berichtsperiode

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2024 CHF	Zurückgezahlt CHF
Rückzahlung verzinslicher Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten					
1.99%	HK	31.10.2023	31.10.2024	10'000'000	10'000'000
1.10%	HK	30.09.2022	31.10.2024	100'000	100'000
1.85%	HK	30.09.2022	31.10.2024	2'060'000	2'060'000
1.90%	HK	01.10.2020	11.11.2024	800'000	800'000
1.90%	HK	01.10.2020	11.11.2024	877'100	877'100
1.85%	HK	01.12.2021	31.12.2024	2'783'900	2'783'900
1.35%	HK	30.09.2022	31.12.2024	390'000	390'000
1.65%	HK	30.09.2022	31.12.2024	3'019'000	3'019'000
1.75%	HK	29.12.2023	31.12.2024	13'000'000	13'000'000
1.80%	HK	30.09.2022	12.01.2025	500'000	500'000
0.62%	HK	16.12.2022	31.01.2025	1'600'000	1'600'000
0.81%	HK	16.12.2022	31.01.2025	100'000	100'000
0.20%	HK	31.01.2020	31.01.2025	500'000	500'000
1.48%	HK	30.06.2022	28.02.2025	2'000'000	2'000'000
0.56%	HK	30.06.2022	28.02.2025	660'000	660'000
1.09%	HK	30.06.2022	28.02.2025	56'250	56'250
1.48%	HK	30.06.2022	28.02.2025	46'250	46'250
1.25%	HK	01.07.2019	31.03.2025	1'000'000	1'000'000
1.36%	HK	01.07.2019	31.03.2025	200'000	200'000
1.83%	HK	01.01.2019	31.03.2025	1'272'750	1'272'750
1.95%	HK	01.04.2022	31.03.2025	6'020'000	6'020'000
1.55%	HK	28.03.2024	31.03.2025	4'500'000	4'500'000
Total Rückzahlungen verzinslicher Hypotheken und anderer hypothekarisch sichergestellter Verbindlichkeiten					51'485'250

HK = Hypothekarkredit

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

Seit dem 30.09.2024 wurden 51 Millionen CHF Hypothekarkredite und 24 Millionen CHF feste Vorschüsse zurückgezahlt.

Liste der Käufe und Verkäufe

Kanton	Ortsname	Adresse	Datum	Preise CHF
KAUFEN				
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 Ecoliers 1 ¹	15.10.2024	4'130'000
Waadt	Orbe	Chemin des Ecoliers 7 ¹	15.10.2024	2'480'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2 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
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
Keine				
Gemischte Bauten				
Waadt	Lausanne	Pierre-Maurice Glayre 21 ¹	15.10.2024	1'280'000
Waadt	Renens	Rue du Midi 17 ¹	15.10.2024	3'270'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten				
Freiburg	Freiburg	Route de la Glâne 19	18.12.2024	10'000'000
Total Käufe				90'286'945

¹ Erwerb durch Sacheinlage (Swaps)

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

Total Verkäufe **31'400'000**

Anhang

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke

Dem Abschreibungskonto wurden keine Beträge zugeschrieben.

Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen

Es wurden keine Beträge für zukünftige Reparaturen zurückgestellt.

Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge

Es wurden keine Erträge zur Wiederanlage zurückbehalten.

Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile

Es wurden keine Anteile gekündigt.

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

	31.03.2025	31.03.2024
Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen) ¹	2.59%	1.75%
Fremdfinanzierungsquote	24.70%	27.58%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.39%	68.82%
Fondbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.65%	0.62%
Fondbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	0.81%	0.81%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.06%	1.34%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.63%	1.17%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote	N/A	N/A
Agio/Disagio	12.14%	6.46%
Anlagerendite (auf den NIW)	3.91%	1.15%

Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

	2025 ²	2024	Kumuliert seit Auflegung des Fonds ³	Rechnungsperiode vom 01.10.2024 bis 31.03.2025
Cronos Immo Fund	-2.52%	8.42%	57.72%	7.98%
SXI Real Estate® Funds TR	1.92%	17.59%	55.34%	9.12%

¹ Die Leerstandsnummer liegt im Berichtszeitraum zum 31.03.2025 bei 2.57% und im Berichtszeitraum zum 31.03.2024 bei 1.66%

² vom 1. Januar bis 31. März 2025

³ vom 20. September 2016 bis 31. März 2025

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.

Gemäss AMAS-Zirkular « Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds » vom 31. Mai 2022 berechnete Kennzahlen^{4,5}

	REIDA/INTEP (AMAS)		SIA/KBOB 2022	
	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023
Abdeckungsgrad	89.34%	n/a	89.58%	76.56%
Energieträgermix (fossil/nicht fossil)	84%/16%	n/a	80%/20%	86%/14%
Energieverbrauch in kWh	18'530'996	14'364'185	18'530'996	14'364'185
Energieintensität in kWh/m ²	129.93 ⁶	n/a	113.49	116.65
Treibhausgasemissionen in Tonnen CO ₂	3'723	n/a	4'114	3'355
Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ /m ²	23.18	n/a	25.20	26.67
Verhältnis EBF/VMF	1.21	n/a	–	–

⁴ Die ausgewiesenen Zahlen wurden den Jahresberichten 2023 und 2024 entnommen

⁵ Die gemäss SIA/KBOB 2022 ermittelten Daten wurden entsprechend angepasst, um den Vergleich zwischen 2023 und 2024 zu ermöglichen

⁶ Berichtigung der im Jahresbericht irrtümlicherweise ausgewiesenen Zahl von 133.97

Den Nachhaltigkeitsbericht 2024 und die auf den Cronos Immo Fund anwendbare Nachhaltigkeitscharta finden Sie unter <https://www.cronosfinance.ch/ESG>

Anhang Fortsetzung

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG DES FONDSVERMÖGENS (SCHÄTZUNGSMETHODE UND QUANTITATIVE ANGABEN ZU DEN ANNAHMEN IM SCHÄTZUNGSMODELL) SOWIE DIE BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTS

Die Grundstücke wurden gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der AMAS-Richtlinie von den unabhängigen Schätzungs-Experten 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 erfolgen und den im Immobiliensektor üblichen Standards entsprechen. In Übereinstimmung mit den Swiss Valuation Standards stellt der für jedes Grundstück angegebene Marktwert den «fairen Wert» dar, d.h. den Verkaufspreis, der bei normalen Marktverhältnissen zu den aktuellen Marktbedingungen erzielt werden könnte, ohne den allfälligen Transaktionskosten Rechnung zu tragen.

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

Methode von CBRE

Zur Schätzung des Marktwerts wurde die Discounted Cash Flow-Methode (DCF) angewendet. Der Schätzwert der Anlageimmobilien entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), der sich aus der Summe der zukünftigen Kapitalflüsse ergibt, welche anhand der auf den Stichtag abgezinsten Nettoerträge ermittelt werden, ohne Berücksichtigung eventueller Handänderungen, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern, Kapitalkosten oder Kosten und Provisionen im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie. Die Nettoerträge werden anhand eines für jedes Objekt unter Berücksichtigung seiner Chancen und Risiken, der Marktbedingungen und des adjustierten Risikos eigens festgelegten Diskontierungssatzes abgezinst. Die Jahre 1 bis 10 werden im Detail modelliert, ab dem 11. Jahr wird die stabilisierte Miete kapitalisiert.

Im Diskontierungssatz werden ein Basiszinssatz, das Immobilienmarktrisiko sowie die branchenüblichen objektspezifischen und lagespezifischen Parameter berücksichtigt.

Methode von IAZI

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

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

IAZI modelliert ökonomisch den tatsächlich auf dem Markt gezahlten Diskontierungssatz anhand von rund 8500 Erfolgsrechnungen von Liegenschaften und tatsächlichen Transaktionsdaten, die sie regelmässig von ihren Kunden (Banken, Versicherungen, Pensionskassen) erhält. Mit diesem Vorgehen kann der auf verschiedene Objekttypen in jeder Schweizer Gemeinde anzuwendende Diskontierungssatz bestimmt werden.

Methode von Jones Lang LaSalle (Geneva) SA

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

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

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

Anhang Fortsetzung

Angaben zu den Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen der Schätzungsexperten

Schätzungs- experte	Angewandter Satz	Nettodiskontierungssatz		Kapitalisierungssatz	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.92%	3.94%	3.11%	3.13%
CBRE	Maximaler Satz für die Bewertung	5.14%	5.14%	4.11%	4.11%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.48%	3.48%	2.76%	2.76%
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.56%	3.57%	3.10%	3.12%
IAZI	Maximaler Satz für die Bewertung	3.93%	3.92%	3.48%	3.47%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.03%	2.99%	2.53%	2.49%
	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	4.00%	3.90%	2.84%	2.86%
JLL	Maximaler Satz für die Bewertung	4.95%	4.75%	3.70%	3.75%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.50%	3.50%	2.50%	2.50%

Bewertungsgrundsatz für Bankguthaben

Bankguthaben werden zum Nominalwert bewertet. Bei wesentlichen Veränderungen der Zahlungsfähigkeit wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit an die neuen Verhältnisse angepasst.

Grundsatz für die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds und der bei einer Liquidation gegebenenfalls zahlbaren Steuern, dividiert durch die Anzahl Anteile im Umlauf. Er wird auf CHF 0.10 gerundet.

GESAMTBETRAG DER VERTRAGLICHEN ZAHLUNGSVERPFLICHTUNGEN FÜR GRUNDSTÜCKSKÄUFE SOWIE BAUAUFTRÄGE UND IMMOBILIENINVESTITIONEN AM BILANZSTICHTAG :

	in Millionen CHF
Grundstückskäufe	8.9
Bauaufträge	59.2

Anhang Fortsetzung

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

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

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5.00% des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	2.19%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebssträger in der Schweiz und im Ausland	5.00% des Nettoinventarwerts der neu zurückgenommenen Anteile	In der Berichtsperiode wurden keine Anteile zurückgenommen
Von der Fondsleitung bei der Ausgabe und der Rücknahme von Anteilen erhobene Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens		0.00%

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

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

	Höchstsatz	Effektiver Satz
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung dem Immobilienfonds eine Kommission von maximal 1% des Nettoinventarwerts des Fonds in Rechnung, die dem Fondsvermögen pro rata temporis des letzten Nettoinventarwerts belastet und vierteljährlich ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission)	1.00% pro Jahr	0.51% 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%	2.87%
Liegenschaftsverwaltung, höchstens 6% der jährlichen Bruttomietzeineinnahmen	6.00%	3.43%
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%	12.33%
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



Rue des Communaux 31, Vevey (VD)

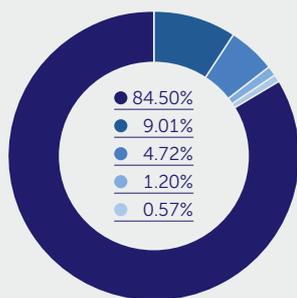
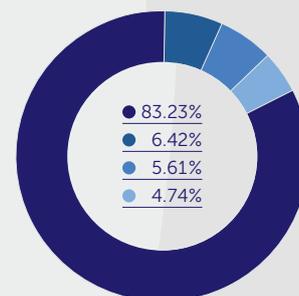
Zusammensetzung des Liegenschaftsbestands

GLIEDERUNG NACH KANTON (ZUM 31.03.25)

Kanton	Fondsanteil	Wohnungen m ² /Anzahl	Gewerbe m ²	¹ Mietzins- einnahmen CHF	² Annualisierter Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungs- kosten CHF	Verhältnis ³ Leerstand in MS/VW der Berichts- periode
Waadt	58.39%	84'572/1'349	14'270	12'610'486	26'721'379	641'382'000	627'853'174	4.17%
Freiburg	15.18%	25'536/357	3'879	3'089'310	7'022'194	166'745'000	171'888'967	4.21%
Wallis	11.21%	22'312/339	717	2'353'045	5'246'756	123'121'000	126'438'767	4.26%
Genf	6.06%	8'048/134	455	1'413'016	2'926'802	66'510'000	62'326'371	4.40%
Bern	5.62%	11'824/207	0	1'190'575	2'729'556	61'689'000	62'624'990	4.42%
Neuenburg	1.56%	3'055/52	0	392'521	805'045	17'158'000	16'637'666	4.69%
Zürich	1.33%	2'567/34	0	274'083	562'020	14'607'000	13'848'612	3.85%
Solothurn	0.65%	1'373/19	483	146'760	317'052	7'177'000	8'016'125	4.42%
Schweiz	100%	159'287/2'491	19'804	21'469'796	46'330'804	1'098'389'000	1'089'634'672	4.22%

GLIEDERUNG NACH NUTZUNG (ZUM 31.03.25)

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand in der Berichtsperiode
Wohnbauten	● 83.23%	914'142'000	900'100'085	4.34%	2.65%
Gemischt	● 6.42%	70'515'000	72'796'441	4.50%	1.55%
Gewerbe	● 5.61%	61'622'000	64'499'573	5.60%	5.08%
Zwischentotal der genutzten Liegenschaften	95.26%	1'046'279'000	1'037'396'099	4.43%	2.76%
Im Bau	● 4.74%	52'110'000	52'238'573	–	–
Total	100%	1'098'389'000	1'089'634'672	4.22%	2.76%



SEKTORALE GLIEDERUNG (ZUM 31.03.25)

Art der Liegenschaft	Netto- miete %	² Annualisierte Mieterspiegel CHF
Klassische Wohnbauten	● 84.50%	39'150'215
Gewerbe	● 9.01%	4'176'939
Im selbständigen und dauernden Baurecht	● 4.72%	2'184'566
Wohnbauten mit Hoteldienstleistungen	● 1.20%	556'284
Seniorenwohnungen	● 0.57%	262'800
Total	100.00%	46'330'804



GLIEDERUNG NACH GEOGRAFISCHEN GROSSREGIONEN BFS (ZUM 31.03.25)

Geografische Regionen	Fondsanteil %	Verkehrswert CHF
Genferseeregion	77.42%	850'428'000
Mittelland	21.25%	233'354'000
Zürich	1.33%	14'607'000
Total	100.00%	1'098'389'000

¹ Die Mieteinnahmen aus den im Berichtszeitraum verkauften Gebäuden wurden im Total der «Mietzins-einnahmen» (vom 01.10.24 bis am 31.03.25) nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen den Mietzins-einnahmen und den Mieterspiegeln ist auf die während der Berichtsperiode abgeschlossenen Akquisitionen zurückzuführen.

² Theoretischer jährlicher Mieterspiegel

³ Die Leerstände der im Berichtszeitraum verkauften Gebäude wurden im Total der «Leerstände der Berichtsperiode» nicht berücksichtigt.

Inventar des Liegenchafts- bestands

Die ESG-Daten werden nur im Jahresbericht aktualisiert und sind daher in diesem Bericht nicht enthalten.



WAADT

Wohnungen
84'572 m² (1'349 Whg.)
Gewerbe
14'270 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 12'610'486

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 26'721'379

Gestehungskosten (GK)
CHF 627'853'174

Verkehrswert (VW)
CHF 641'382'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.17% | 4.26%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
1.30% | 0.88%

AIGLE Avenue des Alpes 33



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
918 m² (16 Whg.) | 0 m²
CHF 101'847
CHF 206'532
CHF 4'580'410
CHF 4'120'000
5.01% | 4.51%
0.58% | -%
Gas

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



Wohnbau
3'329 m² (52 Whg.) | 259 m²
CHF 487'290
CHF 986'359
CHF 17'467'711
CHF 20'772'000
4.75% | 5.65%
0.45% | 0.30%
Gas

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Wohnbau
690 m² (11 Whg.) | 0 m²
CHF 108'788
CHF 219'939
CHF 5'633'641
CHF 5'190'000
4.24% | 3.90%
-% | -%
Öl

BEX Avenue de la Gare 46



Wohnbau
1'081 m² (18 Whg.) | 0 m²
CHF 149'580
CHF 310'440
CHF 7'318'058
CHF 7'340'000
4.23% | 4.24%
3.63% | 3.48%
WP

BUSSIGNY Chemin de Gravenvay 17-19



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
1'955 m² (28 Whg.) | 0 m²
CHF 252'404
CHF 507'612
CHF 13'207'524
CHF 13'290'000
3.82% | 3.84%
0.12% | -%
Öl

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Wohnbau
552 m² (12 Whg.) | 0 m²
CHF 97'866
CHF 195'732
CHF 4'831'716
CHF 4'960'000
3.95% | 4.05%
-% | -%
FW

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Wohnbau
1'273 m² (19 Whg.) | 0 m²
CHF 149'569
CHF 300'252
CHF 7'219'620
CHF 6'470'000
4.64% | 4.16%
-% | -%
Gas

CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a ³



Wohnbau
1'890 m² (27 Whg.) | 0 m²
CHF 315'768
CHF 644'499
CHF 13'215'822
CHF 14'260'000
4.52% | 4.88%
0.60% | -%
Öl

CLARENS Avenue Jean-Jacques Rousseau 8



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
2'266 m² (33 Whg.) | 0 m²
CHF 207'349
CHF 419'808
CHF 9'143'904
CHF 8'992'000
4.67% | 4.59%
0.81% | -%
Gas

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Wohnbau
1'950 m² (36 Whg.) | 0 m²
CHF 227'594
CHF 501'384
CHF 11'150'241
CHF 11'169'000
4.49% | 4.50%
8.90% | 4.98%
Gas

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



Wohnbau
2'688 m² (41 Whg.) | 232 m²
CHF 328'116
CHF 656'484
CHF 14'603'926
CHF 14'660'000
4.48% | 4.50%
0.01% | 0.05%
Öl

CLARENS Rue du Léman 12



Gemischte Nutzung
934 m² (18 Whg.) | 337 m²
CHF 153'604
CHF 312'785
CHF 7'082'519
CHF 6'920'000
4.52% | 4.42%
0.42% | -%
Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

CLARENS Rue du Sacre-du-Printemps 11



Wohnbau	
1'311 m ² (17 Whg.) 67 m ²	
CHF 126'626	
CHF 316'445	
CHF 5'852'896	
CHF 5'840'000	
5.42% 5.41%	
3.94% -%	
Gas	

CORSIER-SUR-VEVEY Rue des Terreaux 8-10



Wohnbau	
2'030 m ² (54 Whg.) 0 m ²	
CHF 210'385	
CHF 531'348	
CHF 10'408'591	
CHF 10'761'000	
4.94% 5.10%	
3.51% -%	
Öl	

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Wohnbau	
8'250 m ² (150 Whg.) 0 m ²	
CHF 1'128'275	
CHF 2'278'759	
CHF 58'879'519	
CHF 59'570'000	
3.83% 3.87%	
0.72% 0.61%	
Gas	

CRISSIER Route de Bussigny 2



Im Bau	
-	
-	
-	
CHF 28'231'760	
CHF 28'640'000	
-	
-	
-	

CULLY Chemin des Colombaires 67-69



Wohnbau	
1'209 m ² (18 Whg.) 0 m ²	
CHF 29'486	
CHF 355'266	
CHF 8'954'861	
CHF 8'650'000	
4.11% 3.97%	
-% 0.41%	
Gas	

DENGES Route de la Plaine 4



Wohnbau	
280 m ² (2 Whg.) 0 m ²	
CHF 30'000	
CHF 60'000	
CHF 2'914'359	
CHF 2'700'000	
2.22% 2.06%	
-% -%	
WP	

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Wohnbau	
1'882 m ² (22 Whg.) 0 m ²	
CHF 218'474	
CHF 443'700	
CHF 10'583'863	
CHF 9'980'000	
4.45% 4.19%	
0.89% -%	
Gas	

ECUBLENS Route du Bois 16



Wohnbau	
1'112 m ² (20 Whg.) 0 m ²	
CHF 141'540	
CHF 283'080	
CHF 6'780'907	
CHF 6'550'000	
4.32% 4.17%	
-% -%	
Öl	

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

ETOY Route de Plantay 61-63-65 ③



Wohnbau	
962 m ² (10 Whg.) 0 m ²	
CHF 106'038	
CHF 212'076	
CHF 5'398'896	
CHF 5'125'000	
4.14% 3.93%	
-% -%	
Gas	

FOREL Les Perrières 2-4 ③



Wohnbau	
1'620 m ² (15 Whg.) 0 m ²	
CHF 29'933	
CHF 362'793	
CHF 8'529'439	
CHF 8'150'000	
4.45% 4.25%	
-% 0.99%	
Gas	

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



Wohnbau	
1'610 m ² (18 Whg.) 40 m ²	
CHF 206'161	
CHF 453'924	
CHF 9'016'846	
CHF 9'337'000	
4.86% 5.03%	
1.48% 6.28% ⁵	
Elektrisch, Öl	

GIMEL Chemin du Closez 3



Wohnbau	
724 m ² (11 Whg.) 47 m ²	
CHF 121'403	
CHF 266'400	
CHF 6'947'223	
CHF 6'716'000	
3.97% 3.83%	
1.32% -%	
WP	

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Wohnbau	
1'169 m ² (13 Whg.) 0 m ²	
CHF 128'804	
CHF 261'416	
CHF 5'850'849	
CHF 5'260'000	
4.97% 4.47%	
1.25% -%	
Elektrisch	

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



Wohnbau	
3'346 m ² (48 Whg.) 0 m ²	
CHF 546'461	
CHF 1'119'252	
CHF 28'717'891	
CHF 30'520'000	
3.67% 3.90%	
1.22% 1.79%	
Gas	

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Wohnbau	
965 m ² (20 Whg.) 0 m ²	
CHF 193'561	
CHF 395'804	
CHF 8'119'546	
CHF 9'770'000	
4.05% 4.87%	
1.28% 0.55%	
Öl	

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Wohnbau	
1'048 m ² (29 Whg.) 0 m ²	
CHF 200'289	
CHF 422'915	
CHF 8'802'476	
CHF 10'350'000	
4.09% 4.80%	
4.03% 4.38%	
Öl	

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



Gemischte Nutzung	
402 m ² (6 Whg.) 594 m ²	
CHF 92'857	
CHF 202'260	
CHF 3'922'852	
CHF 3'855'000	
5.25% 5.16%	
8.09% 8.13%	
Öl	

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Wohnbau	
1'239 m ² (28 Whg.) 0 m ²	
CHF 180'933	
CHF 383'820	
CHF 7'974'234	
CHF 9'660'000	
3.97% 4.81%	
5.15% -%	
FW	

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



Wohnbau	
1'089 m ² (23 Whg.) 0 m ²	
CHF 138'582	
CHF 277'524	
CHF 7'098'630	
CHF 6'630'000	
4.19% 3.91%	
0.13% 0.13%	
Öl	

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



Wohnbau	
1'037 m ² (20 Whg.) 0 m ²	
CHF 157'698	
CHF 317'220	
CHF 7'573'365	
CHF 7'730'000	
4.10% 4.19%	
0.01% -%	
FW	

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

LAUSANNE Avenue Pierre-Maurice- Glayre 21



Gemischte Nutzung	
102 m ² (2 Whg.) 99 m ²	
CHF 27'067	
CHF 65'628	
CHF 1'326'072	
CHF 1'376'000	
4.77% 4.95%	
-% -%	
Gas	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Wohnbau	
1'146 m ² (23 Whg.) 144 m ²	
CHF 221'733	
CHF 447'960	
CHF 8'057'195	
CHF 10'320'000	
4.34% 5.56%	
0.29% -%	
Öl	

LAUSANNE Chemin Antoine-de- Chandieu 40



Wohnbau	
766 m ² (16 Whg.) 0 m ²	
CHF 105'972	
CHF 215'448	
CHF 5'813'649	
CHF 5'780'000	
3.73% 3.71%	
-% -%	
Öl	

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14 ³



Wohnbau	
926 m ² (15 Whg.) 0 m ²	
CHF 166'434	
CHF 348'988	
CHF 8'153'052	
CHF 8'760'000	
3.98% 4.28%	
4.52% 0.10%	
Gas	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 30



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	732 m ² (16 Whg.) 82 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 94'902
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 230'760
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'489'180
Verkehrswert (VW)	CHF 4'590'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.03% 5.14%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	1.05% -%
ESG-Daten Heizung	FW

Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	732 m ² (16 Whg.) 82 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 94'902
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 230'760
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'489'180
Verkehrswert (VW)	CHF 4'590'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.03% 5.14%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	1.05% -%
ESG-Daten Heizung	FW

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Nutzung	Gewerbe
Wohnungen Gewerbe	0 m ² (- Whg.) 796 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 107'647
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 220'236
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'818'520
Verkehrswert (VW)	CHF 4'435'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.97% 4.57%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'574 m ² (16 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 176'466
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 352'932
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'441'235
Verkehrswert (VW)	CHF 9'040'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.90% 4.18%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	-% -%
ESG-Daten Heizung	FW

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'400 m ² (40 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 243'792
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 491'724
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'733'825
Verkehrswert (VW)	CHF 10'600'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.64% 5.05%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.37% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	2'470 m ² (34 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 318'404
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 640'568
Gestehungskosten (GK)	CHF 15'251'896
Verkehrswert (VW)	CHF 14'849'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.31% 4.20%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.04% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	2'470 m ² (34 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 318'404
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 640'568
Gestehungskosten (GK)	CHF 15'251'896
Verkehrswert (VW)	CHF 14'849'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.31% 4.20%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.04% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

NYON Chemin des Cottages 5-7



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'768 m ² (33 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 257'246
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 538'656
Gestehungskosten (GK)	CHF 12'528'593
Verkehrswert (VW)	CHF 13'200'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.08% 4.30%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	3.15% 4.05%
ESG-Daten Heizung	Öl

ORBE Chemin des Ecoliers 1



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	930 m ² (10 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 89'175
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 215'460
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'266'832
Verkehrswert (VW)	CHF 4'318'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.99% 5.05%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	-% 0.67%
ESG-Daten Heizung	Gas

ORBE Chemin des Ecoliers 7³



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	528 m ² (6 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 44'375
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 122'916
Gestehungskosten (GK)	CHF 2'566'879
Verkehrswert (VW)	CHF 3'262'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.77% 4.79%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	13.36% 16.69%
ESG-Daten Heizung	Gas

PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	881 m ² (14 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 132'316
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 270'828
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'282'746
Verkehrswert (VW)	CHF 6'325'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.28% 4.31%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.18% 0.18%
ESG-Daten Heizung	WP

Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	881 m ² (14 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 132'316
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 270'828
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'282'746
Verkehrswert (VW)	CHF 6'325'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.28% 4.31%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.18% 0.18%
ESG-Daten Heizung	WP

PRILLY Chemin de Fontadel 2³



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	956 m ² (15 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 90'410
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 227'199
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'826'524
Verkehrswert (VW)	CHF 4'851'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.68% 4.71%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	4.10% 10.22%
ESG-Daten Heizung	Öl

PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6³



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	488 m ² (8 Whg.) 82 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 80'954
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 165'468
Gestehungskosten (GK)	CHF 3'614'547
Verkehrswert (VW)	CHF 5'422'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.05% 4.58%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	2.15% 12.91%
ESG-Daten Heizung	WP

PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	763 m ² (15 Whg.) 85 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 148'523
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 300'768
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'934'888
Verkehrswert (VW)	CHF 6'430'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.68% 4.34%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	0.48% -%
ESG-Daten Heizung	Gas, Öl

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

RENENS Rue de la Mèbre 8A



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	918 m ² (14 Whg.) 199 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 151'857
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 304'068
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'817'042
Verkehrswert (VW)	CHF 7'480'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.07% 3.89%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

RENENS Rue de la Source 5-7 ③



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	3'553 m ² (49 Whg.) 172 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 544'394
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 1'094'990
Gestehungskosten (GK)	CHF 21'221'679
Verkehrswert (VW)	CHF 25'318'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.32% 5.16%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	0.50% -%
ESG-Daten Heizung	WP

RENENS Rue du Lac 22B-24



Nutzung	Gewerbe
Wohnungen Gewerbe	115 m ² (1 Whg.) 4'261 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 305'814
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 613'308
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'757'934
Verkehrswert (VW)	CHF 9'730'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	6.30% 5.70%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

RENENS Rue du Midi 11



Nutzung	Gemischte Nutzung
Wohnungen Gewerbe	685 m ² (18 Whg.) 392 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 196'008
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 411'288
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'954'348
Verkehrswert (VW)	CHF 8'370'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.91% 5.17%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	1.38% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

RENENS Rue du Midi 17



Nutzung	Gemischte Nutzung
Wohnungen Gewerbe	588 m ² (8 Whg.) 219 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 76'942
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 192'288
Gestehungskosten (GK)	CHF 3'382'705
Verkehrswert (VW)	CHF 3'577'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.38% 5.68%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	1.03% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

ROLLE Chemin Bellevue 2-4



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	888 m ² (12 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 85'412
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 204'988
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'741'333
Verkehrswert (VW)	CHF 4'715'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.35% 4.32%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

SIGNY Rue des Fontaines 9



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	936 m ² (9 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 168'913
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 337'826
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'318'200
Verkehrswert (VW)	CHF 7'590'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.45% 4.62%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

VEVEY Rue des Communaux 8



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'327 m ² (17 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 176'011
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 360'036
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'276'922
Verkehrswert (VW)	CHF 7'955'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.53% 4.35%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	1.06% -%
ESG-Daten Heizung	Elektrisch

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



Nutzung	Gemischte Nutzung
Wohnungen Gewerbe	2'234 m ² (31 Whg.) 1'229 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 659'349
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 1'322'289
Gestehungskosten (GK)	CHF 34'416'644
Verkehrswert (VW)	CHF 32'640'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.05% 3.84%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	0.01% 0.03%
ESG-Daten Heizung	Gas

VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3 ③



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	972 m ² (9 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 109'745
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 224'892
Gestehungskosten (GK)	CHF 5'587'422
Verkehrswert (VW)	CHF 5'197'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.33% 4.02%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	1.82% -%
ESG-Daten Heizung	FW

YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'875 m ² (24 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 184'570
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 372'698
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'860'699
Verkehrswert (VW)	CHF 7'842'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.75% 4.74%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	-% -%
ESG-Daten Heizung	Öl

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



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	3'168 m ² (46 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 339'117
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	CHF 700'484
Gestehungskosten (GK)	CHF 15'768'672
Verkehrswert (VW)	CHF 15'673'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.47% 4.44%
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	1.77% -%
ESG-Daten Heizung	Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichtsp. | März 25²

ESG-Daten | Heizung

YVERDON-LES-BAINS

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



Gewerbe

0 m² (- Whg.) | 4'897 m²

CHF 604'555

CHF 1'242'048

CHF 22'861'967

CHF 21'170'000

5.87% | 5.43%

2.33% | -%

Gas

YVONAND

Grand'Rue 11-13 - Avenue
du Temple 12³



Wohnbau

1'072 m² (13 Whg.) | 37 m²

CHF 135'107

CHF 278'808

CHF 6'767'876

CHF 6'630'000

4.21% | 4.12%

2.53% | 0.90%

Gas

Inventar des Liegenchafts- bestands



Wohnungen
25'536 m² (357 Whg.)

Gewerbe
3'879 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 3'089'310

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 7'022'194

Gestehungskosten (GK)
CHF 171'888'967

Verkehrswert (VW)
CHF 166'745'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.21% | 4.09%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
4.16% | 5.07%

BULLE Rue de Vevey 109



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
369 m² (3 Whg.) | 116 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 36'495

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 77'412

Gestehungskosten (GK)
CHF 2'380'385

Verkehrswert (VW)
CHF 1'730'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.47% | 3.25%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
5.32% | -%

ESG-Daten | Heizung
FW

Wohnungen | Gewerbe
369 m² (3 Whg.) | 116 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 36'495

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 77'412

Gestehungskosten (GK)
CHF 2'380'385

Verkehrswert (VW)
CHF 1'730'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.47% | 3.25%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
5.32% | -%

ESG-Daten | Heizung
FW

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
764 m² (10 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 82'389

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 166'126

Gestehungskosten (GK)
CHF 3'373'012

Verkehrswert (VW)
CHF 3'419'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.86% | 4.93%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
-% | -%

ESG-Daten | Heizung
FW

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



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
1'755 m² (30 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 261'504

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 524'508

Gestehungskosten (GK)
CHF 10'873'245

Verkehrswert (VW)
CHF 11'505'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.56% | 4.82%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
-% | -%

ESG-Daten | Heizung
WP

CHÂTEL-ST-DENIS Route de la Péralla 116 ³



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
1'035 m² (17 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 23'160

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 280'680

Gestehungskosten (GK)
CHF 6'890'000

Verkehrswert (VW)
CHF 6'510'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.31% | 4.07%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.39% | 0.38%

ESG-Daten | Heizung
WP

FREIBURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Nutzung
Gemischte Nutzung

Wohnungen | Gewerbe
853 m² (13 Whg.) | 468 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 167'260

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 352'643

Gestehungskosten (GK)
CHF 6'695'177

Verkehrswert (VW)
CHF 6'600'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
5.34% | 5.27%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.58% | 1.09%

ESG-Daten | Heizung
Öl

Wohnungen | Gewerbe
853 m² (13 Whg.) | 468 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 167'260

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 352'643

Gestehungskosten (GK)
CHF 6'695'177

Verkehrswert (VW)
CHF 6'600'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
5.34% | 5.27%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.58% | 1.09%

ESG-Daten | Heizung
Öl

FREIBURG Route de la Glâne 19



Nutzung
Im Bau

Wohnungen | Gewerbe
-

Mietzinseinnahmen
-

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
-

Gestehungskosten (GK)
CHF 10'620'953

Verkehrswert (VW)
CHF 10'079'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
-

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
-

ESG-Daten | Heizung
-

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



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
2'766 m² (42 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 335'099

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 690'491

Gestehungskosten (GK)
CHF 17'691'704

Verkehrswert (VW)
CHF 16'925'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.08% | 3.90%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
1.99% | 2.17%

ESG-Daten | Heizung
Gas

FREIBURG Route du Jura 49



Nutzung
Gewerbe

Wohnungen | Gewerbe
0 m² (- Whg.) | 2'686 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 191'021

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 527'909

Gestehungskosten (GK)
CHF 9'907'502

Verkehrswert (VW)
CHF 9'145'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
5.77% | 5.33%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
27.55% | 27.52%

ESG-Daten | Heizung
Gas

KERZERS Oelegasse 72-74-74a



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
2'547 m² (33 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 280'820

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 567'821

Gestehungskosten (GK)
CHF 12'718'844

Verkehrswert (VW)
CHF 13'460'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.22% | 4.46%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.67% | 4.39%

ESG-Daten | Heizung
Öl

Wohnungen | Gewerbe
2'547 m² (33 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 280'820

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 567'821

Gestehungskosten (GK)
CHF 12'718'844

Verkehrswert (VW)
CHF 13'460'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.22% | 4.46%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.67% | 4.39%

ESG-Daten | Heizung
Öl

KERZERS Steindleren 1-1a ³



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
1'791 m² (24 Whg.) | 609 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 113'455

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 603'900

Gestehungskosten (GK)
CHF 13'725'946

Verkehrswert (VW)
CHF 13'613'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.44% | 4.40%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
23.57% | 21.74%

ESG-Daten | Heizung
WP

LA TOUR-DE-TRÈME Impasse verte 15 ³



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
1'442 m² (15 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 180'150

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 360'300

Gestehungskosten (GK)
CHF 8'500'000

Verkehrswert (VW)
CHF 8'500'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.24% | 4.24%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
-% | -%

ESG-Daten | Heizung
WP

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



Nutzung
Wohnbau

Wohnungen | Gewerbe
1'260 m² (25 Whg.) | 0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 175'927

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 353'181

Gestehungskosten (GK)
CHF 6'867'318

Verkehrswert (VW)
CHF 7'128'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.95% | 5.14%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
0.28% | 0.27%

ESG-Daten | Heizung
FW

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

MARLY Route du Nord 1



	Wohnbau
	1'496 m ² (16 Whg.) 0 m ²
	CHF 138'062
	CHF 291'954
	CHF 6'178'602
	CHF 5'752'000
	5.08% 4.73%
	5.07% 1.48%
	Öl

MARLY Rue des Frères-Lumière 35



	Wohnbau
	1'363 m ² (15 Whg.) 0 m ²
	CHF 153'780
	CHF 307'560
	CHF 9'046'024
	CHF 7'950'000
	3.87% 3.40%
	–% –%
	FW

ROMONT Chemin de la Terrassette 7



	Wohnbau
	1'780 m ² (32 Whg.) 0 m ²
	CHF 260'920
	CHF 531'960
	CHF 13'993'932
	CHF 13'480'000
	3.95% 3.80%
	1.75% 1.30%
	WP

ROMONT Route du Pré de la Grange 22



	Wohnbau
	1'272 m ² (13 Whg.) 0 m ²
	CHF 135'282
	CHF 274'596
	CHF 6'353'123
	CHF 5'610'000
	4.89% 4.32%
	0.86% –%
	Öl

ROMONT Route du Pré de la Grange 23-25



	Wohnbau
	1'410 m ² (28 Whg.) 0 m ²
	CHF 147'138
	CHF 294'276
	CHF 6'547'743
	CHF 5'924'000
	4.97% 4.49%
	–% –%
	Öl

SUGIEZ Impasse des Alpes 3-6-8-11 ③



	Wohnbau
	3'633 m ² (41 Whg.) 0 m ²
	CHF 406'849
	CHF 816'876
	CHF 19'525'457
	CHF 19'415'000
	4.21% 4.18%
	0.24% 2.79%
	FW

Nutzung

Wohnungen Gewerbe	
Mietzinseinnahmen	
Annualisierter Mietersp. (MS) ¹	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. März 25 ²	
ESG-Daten Heizung	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



WALLIS

Wohnungen
22'312 m² (339 Whg.)
Gewerbe
717 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 2'353'045

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 5'246'756

Gestehungskosten (GK)
CHF 126'438'767

Verkehrswert (VW)
CHF 123'121'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.26% | 4.15%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
3.53% | 2.83%

FULLY Chemin de Provence 7-9



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
3'027 m² (48 Whg.) | 20 m²
CHF 352'185
CHF 750'480
CHF 17'211'881
CHF 16'780'000
4.47% | 4.36%
5.07% | 4.33%
WP

FULLY Chemin du Midi 4 ³



Wohnbau
1'026 m² (15 Whg.) | 0 m²
CHF 113'868
CHF 227'736
CHF 5'290'687
CHF 4'980'000
4.57% | 4.30%
-% | -%
WP

LEYTRON Route Romaine 40-42-44 ³



Wohnbau
2'603 m² (24 Whg.) | 0 m²
CHF 123'290
CHF 530'160
CHF 15'164'781
CHF 14'250'000
3.72% | 3.50%
30.15% | 11.07%⁶
WP

MONTHEY Avenue de France 45 ³



Wohnbau
2'057 m² (21 Whg.) | 0 m²
CHF 214'774
CHF 436'500
CHF 10'474'907
CHF 10'197'000
4.28% | 4.17%
1.26% | 4.65%
Gas

MONTHEY Avenue du Simplon 36d ³



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
1'080 m² (10 Whg.) | 0 m²
CHF 15'909
CHF 190'908
CHF 4'332'000
CHF 4'120'000
4.63% | 4.41%
-% | -%
FW

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



Im Bau
-
-
-
CHF 13'385'860
CHF 13'391'000
-
-
-

SAXON Route du Léman 29A



Gewerbe
2'374 m² (85 Whg.) | 0 m²
CHF 420'323
CHF 845'004
CHF 16'153'649
CHF 17'142'000
4.93% | 5.23%
0.04% | 0.14%
WP + FW

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



Wohnbau
3'192 m² (48 Whg.) | 0 m²
CHF 288'384
CHF 580'472
CHF 10'887'636
CHF 10'851'000
5.35% | 5.33%
0.22% | 0.04%
Gas

SITTEN Rue de la Blancherie 15



Nutzung
Wohnungen | Gewerbe
Mietzinseinnahmen
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
Gestehungskosten (GK)
Verkehrswert (VW)
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
ESG-Daten | Heizung

Wohnbau
1'725 m² (21 Whg.) | 0 m²
CHF 184'172
CHF 385'692
CHF 7'502'686
CHF 7'180'000
5.37% | 5.14%
2.84% | -%
Gas

SITTEN Rue du Scex 49-51 ³



Wohnbau
5'228 m² (67 Whg.) | 697 m²
CHF 640'141
CHF 1'299'804
CHF 26'034'680
CHF 24'230'000
5.36% | 4.99%
0.80% | 2.73%
Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



Wohnungen
8'048 m² (134 Whg.)

Gewerbe
455 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 1'413'016

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 2'926'802

Gestehungskosten (GK)
CHF 62'326'371

Verkehrswert (VW)
CHF 66'510'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.40% | 4.70%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
3.33% | 3.08%

GENF Chemin Ella-Maillart 10 ^④



Wohnbau

2'610 m² (35 Whg.) | 0 m²

CHF 411'054

CHF 822'108

CHF 17'925'379

CHF 18'240'000

4.51% | 4.59%

-% | -%

FW⁷

GENF Rue Jean-Dassier 5



Wohnbau

1'706 m² (37 Whg.) | 294 m²

CHF 366'666

CHF 742'236

CHF 18'062'584

CHF 20'614'000

3.60% | 4.11%

0.74% | -%

Gas

THÔNEX Place du Métral 4 ^④



Wohnbau

3'732 m² (62 Whg.) | 161 m²

CHF 635'296

CHF 1'362'458

CHF 26'338'408

CHF 27'656'000

4.93% | 5.17%

6.74% | 6.63%

FW

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichtsp. | März 25²

ESG-Daten | Heizung

Inventar des Liegenchafts- tenbestands



BERN



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

Mietzinseinnahmen
CHF 1'190'575
Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 2'729'556
Gestehungskosten (GK)
CHF 62'624'990

Verkehrswert (VW)
CHF 61'689'000
Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.42% | 4.36%
Leerstand: Berichtsp. | März 25²
11.42% | 13.17%

BIEL Lischenweg 30-30a-30b



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'726 m ² (24 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 173'725
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 411'492
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'976'125
Verkehrswert (VW)	CHF 9'810'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.19% 4.12%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	13.93% 13.18%
ESG-Daten Heizung	Gas

BIEL Redernweg 16-20



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'695 m ² (26 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 159'705
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 383'616
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'119'611
Verkehrswert (VW)	CHF 9'040'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.24% 4.21%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	15.18% 25.59%
ESG-Daten Heizung	Gas

BIEL Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'720 m ² (24 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 184'056
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 397'476
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'497'917
Verkehrswert (VW)	CHF 9'670'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.11% 4.18%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	6.48% 5.48%
ESG-Daten Heizung	Gas

BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	2'571 m ² (39 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 222'810
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 515'304
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'235'503
Verkehrswert (VW)	CHF 10'237'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.03% 5.03%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	12.18% 18.35%
ESG-Daten Heizung	Öl

BRÜGG Friedhofweg 1



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	868 m ² (14 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 94'638
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 218'484
Gestehungskosten (GK)	CHF 5'358'403
Verkehrswert (VW)	CHF 5'130'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.26% 4.08%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	12.04% 0.27%
ESG-Daten Heizung	WP

BURGDORF Oberburgstrasse 112-118



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'724 m ² (60 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 230'842
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 510'852
Gestehungskosten (GK)	CHF 11'235'931
Verkehrswert (VW)	CHF 11'010'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.64% 4.55%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	8.01% 8.00%
ESG-Daten Heizung	Gas

BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12 ³



Nutzung	Wohnbau
Wohnungen Gewerbe	1'520 m ² (20 Whg.) 0 m ²
Mietzinseinnahmen	CHF 124'799
Annualisierter Mietersp. (MS)¹	CHF 292'332
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'201'499
Verkehrswert (VW)	CHF 6'792'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.30% 4.06%
Leerstand: Berichtsp. März 25²	13.82% 16.86%
ESG-Daten Heizung	Öl

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

NEUENBURG



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

Mietzinseinnahmen
CHF 392'521

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 805'045

Gestehungskosten (GK)
CHF 16'637'666

Verkehrswert (VW)
CHF 17'158'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
4.69% | 4.84%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
1.27% | 0.89%

NEUENBURG

Rue de F.-C. de Marval 8



Wohnbau

955 m² (16 Whg.) | 0 m²

CHF 105'684

CHF 221'779

CHF 4'284'928

CHF 4'490'000

4.94% | 5.18%

4.26% | -%

Gas

NEUENBURG

Rue de Grise-Pierre 7-9



Wohnbau

2'100 m² (36 Whg.) | 0 m²

CHF 286'838

CHF 583'266

CHF 12'352'738

CHF 12'668'000

4.60% | 4.72%

0.11% | 1.23%

Gas

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichtsp. | März 25²

ESG-Daten | Heizung

ZÜRICH



Wohnungen
2'567 m² (34 Whg.)
Gewerbe
0 m²

Mietzinseinnahmen
CHF 274'083

Annualisierter Mietersp. (MS)¹
CHF 562'020

Gestehungskosten (GK)
CHF 13'848'612

Verkehrswert (VW)
CHF 14'607'000

Verhältnis: MS/VW | MS/GK
3.85% | 4.06%

Leerstand: Berichtsp. | März 25²
1.90% | 1.67%

OBERGLATT

Chlirietstrasse 6-8-10



Wohnbau

2'567 m² (34 Whg.) | 0 m²

CHF 274'083

CHF 562'020

CHF 13'848'612

CHF 14'607'000

3.85% | 4.06%

1.90% | 1.67%

Öl

Nutzung

Wohnungen | Gewerbe

Mietzinseinnahmen

Annualisierter Mietersp. (MS)¹

Gestehungskosten (GK)

Verkehrswert (VW)

Verhältnis: MS/VW | MS/GK

Leerstand: Berichtsp. | März 25²

ESG-Daten | Heizung

¹ Theoretischer jährlicher Mieterspiegel

² Leerstand im März 2025 ohne Leerstände wegen Bauarbeiten

³ Gebäude im Stockwerkeigentum

⁴ Gebäude im selbständigen und dauernden Baurecht

⁵ Im Leerstand zum 31.03.2025 wurde auch eine Mietfläche berücksichtigt, für die gegenwärtig ein Umgestaltungsprojekt ausgearbeitet wird

⁶ Die Gebäude wurden am 01.12.2024 in Betrieb genommen. Der Leerstand der Berichtsperiode umfasst daher auch die Leerstände während der Kommerzialisierung. Das Gebäude C (Eingang Nr.46) wird am 01.08.2025 in Betrieb genommen.

⁷ Fernwärme ab 2025, inzwischen Gas

Gemäss Art. 84 Abs. 2 KKV-FINMA, wurden die Liegenchaften des Fonds in die Bewertungskategorie der Anlagen eingeteilt, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden

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



Impressum und Haftungsausschluss

IMPRESSUM

Herausgeber

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

Bildnachweise

Sébastien Ruttimann
www.sr-prod.com

Backbone Art SA
www.bkbn.com

Atelier Vert pomme
www.atelier-vert-pomme.com

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

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

Interessierten Anlegern wird dringend empfohlen, sich an einen Spezialisten (professioneller Finanzintermediär) zu wenden, bevor sie eine Anlageentscheid treffen. Die Veröffentlichung von Dokumenten ausserhalb der Schweiz kann bestimmten Einschränkungen unterliegen.

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



CRONOS
IMMOFUND

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

