

Halbjahresbericht

per 31.03.2026

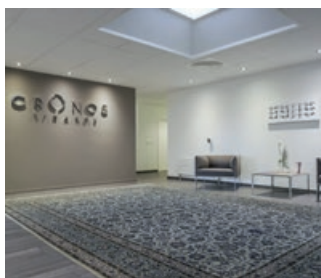


Einleitung



Route du Pré de la Grange 31, Romont (FR)

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 früheren Geschäftsjahren	11
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	11
Vermögensrechnung	12
Erfolgsrechnung	13
Schuldenverzeichnis	14
Liste der Käufe und Verkäufe	17
Anhänge	18

Immobilienportfolio

Zusammensetzung des Liegenschaftenbestands	23
Inventar des Liegenschaftenbestands	24

Rechtliche Hinweise

Impressum und Haftungsausschluss	41
----------------------------------	----



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

Benoît CLIVIO, Direktor

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:

Julie GRANDJEAN

Sönke THIEDEMANN

Grégoire CRETТАZ, Sitten

Immobilis Consulting SA, Bussigny

Ab dem 30.10.2026

Verantwortliche Personen:

Gregory BUCHS

Romy LIATARD

Liegenschaftsverwaltungen

Apleona Suisse SA, Schaffhausen

Ab dem 01.10.2025

Bernard Nicod SA, Lausanne

Cogestim SA, Lausanne

Comptoir Immobilier SA, Genf

De Rham SA, Lausanne

Gérances Foncières SA, Freiburg

bis zum 31.12.2025

MyHome Immobilier JCM SA, Prilly

Naef Immobilier Neuchâtel SA, Neuenburg

Petignat & Amor Immobilier SA, Vevey

Ab dem 27.02.2026

Régie Duboux SA, Lausanne

Société Privée de Gérance SA, Genf

Vimova Gérance SA, Lausanne

Vimova Bewirtschaftung AG, Basel

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 35 Mitarbeitende und die Kundenvermögen mit Verwaltungs- und Beratungsmandaten belaufen sich auf rund 1.5 Milliarden CHF.



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

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 1. Mai 2026 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



Route de Suisse 145-147, Versoix (GE)

CHF **1'350'537'300**

Gesamtvermögen des Fonds

120

Anzahl Liegenschaften

2844

Anzahl Wohnungen

33'242 m²

Geschäftsflächen

4

Anzahl angefangene Bauten

76%

Anlagen
in der Region
Genfersee*

88%

Theoretische
Mietzinseinnahmen*
des Fonds aus
Wohnbauten

* Gemäss BFS-Raumgliederung und nach Verkehrswert

* Gemäss Mieterspiegel vom März 2026



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



4

Der Fonds hatte im Berichtszeitraum vier laufende Bauprojekte

Im Berichtszeitraum gelieferte Neubauten

1

Investitionsvolumen	CHF 38'950'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	57 betreute Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	2442 m ²

Nachhaltigkeitsmerkmale	Solarpaneele, geothermische Wärmepumpen
Lieferung	28.01.2026
Jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 1'552'670
Brutto-Investitionsrendite	3.99%



Im Berichtszeitraum laufende Bauvorhaben

2



MONTHEY

Ökoquartier «Pont31»

Route du Pont-Rouge 1 A-B-C et 3 A-B

Investitionsvolumen	CHF 36'600'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	36 Mietwohnungen / 32 Eigentumswohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	830 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Solarpaneele, EV-Ladestationen, Fernwärme
Voraussichtliche Lieferung	Q3 2026
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen der Gebäude Pont-Rouge 1	CHF 1'012'620
Brutto-Investitionsrendite der Gebäude Pont-Rouge 1	4.60%

3

Investitionsvolumen	CHF 36'720'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	56 betreute Wohnungen, 24 Wohnungen zur freien Vermietung
Kommerziell genutzte Nettofläche	468 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Fernwärme
Voraussichtliche Lieferung	Q1 2027
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 1'613'760
Brutto-Investitionsrendite	4.39%

FREIBURG

Route de la Glâne 19

Invictus Turm



4



ROMONT

Route de la Comba 4

Investitionsvolumen	CHF 10'970'000
Nutzung	Gemischt genutzte Bauten
Anzahl Wohnungen	16 Wohnungen
Kommerziell genutzte Nettofläche	339 m ²
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Solarpaneele, Luft-Wasser-Wärmepumpen
Voraussichtliche Lieferung	Q3 2027
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen aus Wohnungen	CHF 317'520
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen aus Parkplätzen	CHF 33'120
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen aus Geschäftsflächen	CHF 65'160
Brutto-Investitionsrendite	3.79%

5

Investitionsvolumen	CHF 11'350'000
Nutzung	Wohnbau
Anzahl Wohnungen	20 Wohnungen
Nachhaltigkeitsmerkmale	Minergie-Label, Solarpaneele, Fernwärme
Voraussichtliche Lieferung	Q2 2028
Projizierte jährliche Nettomieteinnahmen	CHF 494'100
Brutto-Investitionsrendite	4.35%

DENGES

Route de la Plaine



Präsentation der Finanzinformationen



Vallonnette 7, Lausanne (VD)

Angaben über Angelegenheiten von besonderer Bedeutung

KAPITALERHÖHUNG

Im Berichtszeitraum wurden 1'020'254 neue Anteile ausgegeben, 13'927 davon im Rahmen einer Sacheinlage (Swap).

Angaben zu früheren Geschäftsjahren

Datum	Nettoinventarwert am Ende der Rechnungsperiode 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
31.03.2024	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
31.03.2026	110.40	9'056'950	1'000.00	N/A	N/A	N/A

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

AUSGABE NEUER ANTEILE

Zwischen dem 1. April 2026 und dem Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden 37'142 Anteile für eine Sacheinlage ausgegeben, durch die der Fonds die Liegenschaft Place du Midi 29 in Sitten erworben hat.

VERKÄUFE

Zwischen dem 1. April 2026 und dem Veröffentlichungsdatum dieses Berichts wurden die Verträge zum Verkauf mehrerer STWE-Einheiten unterzeichnet. Diese betreffen die Liegenschaften Gracieuse 4-6 in Préverenges und Pont-Rouge in Monthey (Verkauf auf Termin, da das Gebäude noch im Bau ist).

Vermögensrechnung

	31.03.2026 CHF	31.03.2025 CHF
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	6'147'803.66	5'249'255.45
Liegenschaftenbestand, aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	1'078'246'480.00	914'142'000.00
- kommerziell genutzte Liegenschaften	123'667'000.00	61'622'000.00
- gemischte Bauten	73'031'000.00	70'515'000.00
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	59'668'000.00	52'110'000.00
Sonstige Vermögenswerte	9'777'016.13	14'250'093.66
Gesamtfondsvermögen	1'350'537'299.79	1'117'888'349.11
FREMDKAPITAL		
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	74'757'500.00	64'329'500.00
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	15'096'271.85	10'009'581.50
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	250'804'825.00	206'925'325.00
Total Fremdkapital	340'658'596.85	281'264'406.50
NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'009'878'702.94	836'623'942.61
Geschätzte Liquidationssteuern	-9'875'482.75	-2'877'176.40
Nettofondsvermögen	1'000'003'220.19	833'746'766.21
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Berichtsperiode	884'231'434.35	731'430'064.27
Ausschüttung	-24'151'869.00	-20'858'047.00
Saldo aus dem Anteilverkehr	109'101'955.58	105'910'862.01
Gesamterfolg	30'821'699.26	17'263'886.93
Nettofondsvermögen am Ende des Berichtsperiode	1'000'003'220.19	833'746'766.21
ANTEILE		
Anzahl Anteile im Umlauf		
Stand zu Beginn des Berichtsperiode	8'036'696	6'829'202
Anzahl ausgegebene Anteile ¹	1'020'254	1'017'085
Anzahl zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode ²	9'056'950	7'846'287
Nettoinventarwert pro Anteil	110.41	106.26
Nettoinventarwert pro Anteil, gerundet auf CHF 0.10	110.40	106.30

¹ davon 13'927 neue Anteile, die im Rahmen einer Sacheinlage im Zeitraum vom 01.10.2025 zum 31.03.2026 ausgegeben wurden.

² Die Veränderung der Anzahl Anteile bezieht sich auf die Berichtsperioden vom 01.10.2025 bis zum 31.03.2026 und vom 01.10.2024 bis zum 31.03.2025. In der Berichtsperiode vom 01.04.2025 bis zum 30.09.2025 wurden 190'409 Anteile ausgegeben.

Erfolgsrechnung

	01.10.2025 31.03.2026 CHF	01.10.2024 31.03.2025 CHF
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	25'277'499.30	21'877'942.75
Aktivierte Bauzinsen	885'576.16	564'399.87
Sonstige Erträge	236'690.85	204'068.93
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen ¹	1'371'235.79	1'974'032.24
Total Erträge	27'771'002.10	24'620'443.79
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	2'288'654.82	2'354'428.89
Unterhalt und Reparaturen	3'277'758.46	2'366'894.74
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
- Liegenschaftsaufwand	1'794'629.01	1'223'551.31
- Baurechtszins	196'176.00	136'744.50
- Verwaltungsaufwand	869'114.71	746'436.17
Schätzungs- und Prüfaufwand ²	181'655.00	178'052.10
Liegenschaftssteuern	1'082'708.87	920'895.47
Einkommens- und Vermögenssteuern	2'483'296.24	2'368'365.50
Reglementarische Vergütungen an:		
- die Fondsleitung	2'435'597.63	1'972'566.32
- die Depotbank	246'017.31	222'549.89
Sonstige Aufwendungen	155'347.83	392'383.85
Total Aufwendungen	15'010'955.88	12'882'868.74
ERTRAG		
Nettoertrag	12'760'046.22	11'737'575.05
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ³	2'122'850.00	494'048.21
Realisierter Erfolg	14'882'896.22	12'231'623.26
Liquidationssteuern (Veränderung)	-3'631'393.99	-971'141.04
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste (Veränderung)	19'570'197.03	6'003'404.71
Gesamterfolg	30'821'699.26	17'263'886.93
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag	12'760'046.22	11'737'575.05
Zur Ausschüttung verfügbarer Kapitalgewinn der Rechnungsperiode	2'122'850.00	494'048.21
Beteiligung an den Kapitalgewinnen des Vorjahres bei der Ausgabe von Anteilen	24'632.27	90'807.00
Vorgetragene Kapitalgewinne des Vorjahres	189'063.80	19'278.06
Vorgetragene ordentliche Erträge des Vorjahres	502'943.64	23'875.68
Ausgeschüttete Kapitalgewinne des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden	-4'178.10	-90'807.00
Ausgeschüttete Erträge des Vorjahres auf Anteile, die vor der Couponzahlung ausgegeben wurden	-37'602.90	-962'554.20
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	15'557'754.93	11'312'222.80
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	2'332'367.97	513'326.27
Ordentlicher Ertrag	13'225'386.96	10'798'896.53
Auf neue Rechnung vorgetragener Gesamterfolg	15'557'754.93	11'312'222.80

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 48'505.- für den Zeitraum 2025-2026 und CHF 67'410.- für den Zeitraum 2024-2025

³ Beteiligung der Anleger am Gewinn der Berichtsperiode.

Schuldenverzeichnis

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2025 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 31.03.2026 CHF
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)							
*0.44%	FV	30.09.2025	mehrere	59'500'000	63'000'000	122'500'000	0
1.73%	HK	01.07.2020	31.10.2025	400'000	0	400'000	0
1.17%	HK	31.10.2024	31.10.2025	3'000'000	0	3'000'000	0
1.50%	HK	30.06.2022	03.11.2025	400'000	0	400'000	0
2.18%	HK	03.12.2018	21.12.2025	951'500	0	951'500	0
1.99%	HK	16.12.2019	13.01.2026	7'437'500	0	7'437'500	0
1.58%	HK	01.01.2022	19.01.2026	5'194'000	0	5'194'000	0
1.83%	HK	07.02.2023	07.02.2026	10'000'000	0	10'000'000	0
1.52%	HK	01.10.2021	27.02.2026	837'500	0	837'500	0
0.90%	HK	28.02.2025	27.02.2026	5'000'000	0	5'000'000	0
0.96%	HK	31.03.2025	31.03.2026	1'200'000	0	1'200'000	0
0.85%	HK	31.03.2025	31.03.2026	10'000'000	0	10'000'000	0
0.70%	HK	29.04.2025	29.04.2026	6'000'000	0	0	6'000'000
1.80%	HK	01.12.2021	30.04.2026	1'000'000	0	0	1'000'000
0.62%	FV	17.11.2025	18.05.2026	0	3'500'000	0	3'500'000
0.51%	FV	29.09.2025	29.06.2026	10'000'000	0	0	10'000'000
0.40%	FV	30.01.2026	30.07.2026	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
0.36%	FV	31.03.2026	30.09.2026	0	10'000'000	0	10'000'000
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
0.70%	HK	01.12.2025	01.12.2026	0	3'000'000	0	3'000'000
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
0.42%	HK	30.03.2026	30.03.2027	0	10'000'000	0	10'000'000
Total kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (kürzer als 1 Jahr)				142'178'000	99'500'000	166'920'500	74'757'500
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
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	6'000'000	0	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	2'689'875	0	17'000	2'672'875
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
Zwischentotal				46'740'825	0	17'000	46'723'825

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

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2025 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 31.03.2026 CHF
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)							
Übertrag von der vorhergehenden Seite				46'740'825	0	17'000	46'723'825
1.50%	HK	18.12.2023	05.01.2029	3'500'000	0	0	3'500'000
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
1.00%	HK	15.07.2025	01.07.2029	3'168'000	0	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	4'325'000	0	50'000	4'275'000
1.55%	HK	27.02.2026	30.04.2030	0	3'270'000	10'000	3'260'000
0.92%	HK	30.06.2025	28.06.2030	8'000'000	0	0	8'000'000
2.05%	HK	01.07.2020	31.10.2030	900'000	0	40'000	860'000
0.96%	HK	06.11.2025	05.11.2030	0	2'000'000	0	2'000'000
1.10%	HK	31.03.2026	31.03.2031	0	6'000'000	0	6'000'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (1 bis 5 Jahre)				98'778'825	11'270'000	117'000	109'931'825
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)							
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	5'000'000	0	0	5'000'000
1.03%	HK	23.09.2025	23.09.2031	2'000'000	0	0	2'000'000
1.02%	HK	29.03.2023	28.11.2031	1'160'000	0	0	1'160'000
0.70%	HK	15.10.2024	30.11.2031	5'805'000	0	0	5'805'000
0.70%	HK	15.10.2024	30.11.2031	380'000	0	0	380'000
0.70%	HK	15.10.2024	30.11.2031	1'645'000	0	0	1'645'000
0.70%	HK	15.10.2024	30.11.2031	1'980'000	0	0	1'980'000
1.60%	HK	21.02.2024	23.02.2032	13'200'000	0	0	13'200'000
0.99%	HK	31.10.2025	29.10.2032	0	400'000	0	400'000
1.21%	HK	26.11.2025	25.11.2032	0	3'000'000	0	3'000'000
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
1.21%	HK	31.03.2026	31.03.2033	0	1'200'000	0	1'200'000
1.04%	HK	30.06.2025	31.03.2033	1'198'000	0	0	1'198'000
1.21%	HK	27.02.2026	31.03.2033	0	837'500	0	837'500
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
1.23%	HK	13.01.2026	13.01.2034	0	7'437'500	0	7'437'500
1.36%	HK	19.01.2026	19.01.2034	0	4'950'000	0	4'950'000
1.60%	HK	25.03.2024	25.03.2034	10'000'000	0	0	10'000'000
Zwischentotal				83'948'000	17'825'000	0	101'773'000

Schuldenverzeichnis Fortsetzung

Zinssatz	Bezeichnung	Anfang	Fälligkeit	Betrag am 30.09.2025 CHF	Beansprucht CHF	Zurückgezahlt CHF	Betrag am 31.03.2026 CHF
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (länger als 5 Jahre)							
Übertrag von der vorhergehenden Seite				83'948'000	17'825'000	0	101'773'000
1.23%	HK	31.07.2025	30.07.2034	9'000'000	0	0	9'000'000
1.56%	HK	15.07.2025	15.11.2034	8'000'000	0	0	8'000'000
1.15%	HK	31.01.2025	31.01.2035	2'000'000	0	0	2'000'000
1.15%	HK	12.12.2025	31.01.2035	0	600'000	0	600'000
1.29%	HK	18.12.2025	18.12.2035	0	5'500'000	0	5'500'000
1.29%	HK	06.02.2026	06.02.2036	0	10'000'000	0	10'000'000
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)				106'948'000	33'925'000	0	140'873'000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten (ab 1 Jahr)				205'726'825	45'195'000	117'000	250'804'825
Total				347'904'825	144'695'000	167'037'500	325'562'325

Gewichteter Durchschnittssatz: 1.34% | Durchschnittliche Restlaufzeit: 4,31 Jahre

FV = Fester Vorschuss | HK = Hypothekarkredit

Liste der Käufe und Verkäufe

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

KÄUFE

Wohnbauten

Zürich	Wallisellen	Friedenstrasse 6a-b	29.10.2025	7'500'000
Zürich	Regensdorf	Affolternstrasse 40	20.11.2025	6'120'000
Waadt	Etoy	Route de Plantay 61 ¹	12.12.2025	2'600'000
Waadt	Belmont-sur-Lausanne	Route d'Arnier 8-10	02.02.2026	11'190'000
Waadt	Lausanne	Avenue de la Vallonnette 7	27.02.2026	9'500'000
Freiburg	Freiburg	Route des Acacias 8-10-12	27.02.2026	10'500'000
Freiburg	Romont	Route du Pré de la Grange 31	27.02.2026	7'950'000

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Wallis	Monthey	Route de Clos-Donroux 10	18.03.2026	6'500'000
--------	---------	--------------------------	------------	-----------

Gemischte Bauten

Keine				
-------	--	--	--	--

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

Freiburg	Romont	Route de la Comba 4	07.10.2025	2'024'000
----------	--------	---------------------	------------	-----------

Total Käufe

63'884'000

¹ Diese Akquisition erfolgte in Form einer Sacheinlage von 5 Stockwerkeigentumseinheiten an der Liegenschaft Route de Plantay 61-63-65 in Etoy, die der Fonds bereits in seinem Immobilienportfolio hält.

VERKÄUFE

Wohnbauten

Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 4-6, STWE-Einheit Nr. 4 und Abstellplatz Nr. 8	12.11.2025	765'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 25	15.12.2025	380'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 24 und Abstellplatz Nr. 35	19.12.2025	705'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 8	19.12.2025	490'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 20 und Abstellplatz Nr. 33	15.01.2026	510'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 26	15.01.2026	430'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 18	16.01.2026	610'000
Waadt	Forel	Les Perrières 2-4, STWE-Einheit A1 und Abstellplätze Nr. 1-1	26.01.2026	875'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 19	30.01.2026	365'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 10	02.02.2026	470'000
Waadt	Préverenges	Route de la Gracieuse 6, STWE-Einheit Nr. 6 und Abstellplätze Nr. 1-21	18.02.2026	745'000
Waadt	Prilly	Chemin de Fontadel 2-4, STWE-Einheit Nr. 22	26.02.2026	575'000
Waadt	Forel	Les Perrières 2-4, STWE-Einheit A5 und Abstellplätze Nr. 5-16	27.03.2026	915'000

Total Verkäufe

7'835'000

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

	31.03.2026	31.03.2025
Mietzinsausfallrate (Ausfall von Einnahmen) ¹	3.05%	2.59%
Fremdfinanzierungsquote	24.39%	24.70%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.45%	70.39%
Fondbetriebsaufwandquote TER REF (GAV)	0.60%	0.65%
Fondbetriebsaufwandquote TER REF (MV)	0.71%	0.81%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.10%	2.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.47%	1.63%
Ausschüttungsrendite	N/A	N/A
Ausschüttungsquote	N/A	N/A
Agio/Disagio	16.49%	12.14%
Anlagerendite (auf den NIW)	6.87%	3.91%

Performance (nach Wiederanlage der Dividenden)

	2026 ²	2025	Kumuliert seit Auflegung des Fonds ³	Rechnungsperiode vom 01.10.2025 bis 31.03.2026
Cronos Immo Fund	-4.96%	15.73%	77.96%	4.75%
SXI Real Estate® Funds TR	-4.25%	10.62%	61.45%	0.63%

¹ Die Leerstandszipfer liegt im Berichtszeitraum zum 31.03.2026 bei 2.88% und im Berichtszeitraum zum 31.03.2025 bei 2.57%

² vom 1. Januar bis 31. März 2026

³ vom 20. September 2016 bis 31. März 2026

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 Kennzahlen⁴

	REIDA/INTEP (AMAS)	
	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

⁴ Die ausgewiesenen Zahlen wurden den Jahresberichten 2024 und 2025 entnommen

Den Nachhaltigkeitsbericht 2025 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

Methode Grégoire Crettaz

Angesichts der Art der zu bewertenden Objekte werden die Bewertungen nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) vorgenommen. Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Liegenschaft auf der Grundlage der zukünftigen Nettoerträge ermittelt, die nach Abzug von Leerständen, Betriebskosten und Instandhaltungskosten voraussichtlich erzielt werden. Zudem werden künftige Sanierungsmassnahmen entsprechend den Lebenszyklen der verschiedenen Gebäudeteile berücksichtigt, sodass sich die Entwicklung der Rendite und des Wertes der Immobilie im Zeitverlauf dynamisch abbilden lässt.

Die Kapitalflüsse werden über einen langen Zeitraum (100 Jahre) prognostiziert und anlässlich der Bewertung unter Verwendung eines Diskontsatzes abgezinst, der den spezifischen Merkmalen der Immobilie, ihrer Lage, ihrem Typ sowie den zum Zeitpunkt der Bewertung vorherrschenden Marktbedingungen Rechnung trägt.

Die DCF-Methode wird sehr häufig zur Bewertung von Renditeimmobilien verwendet und steht im Einklang mit der gängigen Praxis bei Schweizer Immobilienfonds und den geltenden Branchenstandards.

Methode der Firma Immobilis Consulting

Die Immobilis Consulting SA bewertet Immobilien nach den Schweizer Bewertungsstandards (SVS). Die SVS gelten bei den wichtigsten Verbänden und Hochschulen der Schweiz als Referenzstandard für die Immobilienbewertung. Sie bilden die Grundlage für die in der Schweiz bei der Immobilienbewertung verwendeten Parameter und Werte. Der zentrale Begriff „Marktwert“ wird in den SVS gleich definiert und somit einheitlich angewendet wie von IVSC, TEGoVA und RICS. Die Liegenschaften werden in Übereinstimmung mit den Vorschriften des KAG und der KKV nach der dynamischen Ertragswertmethode (DCF) bewertet.

Der DCF-Wert umfasst die Zahlungsströme der kommenden 100 Jahre. Zur besseren Übersichtlichkeit wird in der Tabelle in den Bewertungsgutachten jeweils nur ein Teil des betrachteten Zeitraums angezeigt.

Als Diskontsatz wird der Nettozinssatz der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten (WACC) verwendet. Dieser entspricht dem gewichteten Durchschnitt der Zinssätze, die auf das investierte Eigen- und Fremdkapital angewandt werden, wobei nach Verwendungszweck und dem jeweiligen Berechnungszeitraum (1 bis 10 Jahre sowie 11 bis 100 Jahre) unterschieden wird.

Die folgenden Parameter werden systematisch untersucht und im DCF-Wert berücksichtigt: (1) Inflation, (2) wertsteigernde Arbeiten, (3) Mietrisiko, (4) Leerstandsquote, (5) Mieterhöhung bei neuen Verträgen bis zum Erreichen der Marktmiete.

Der Verkehrswert enthält keine latenten Steuern (Grundstückgewinnsteuer, Liegenschaftssteuer, Mehrwertsteuer usw.). Die Bewertung erfolgt ohne Abzug der mit dem Erwerb verbundenen Nebenkosten (Notarkosten, Provisionen, Handänderungssteuern).

Angaben zu den Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen der Schätzungsexperten

Schätzungsexperte	Angewandter Satz	Nettodiskontierungssatz		Kapitalisierungssatz	
		31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
CBRE	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.83%	3.92%	3.01%	3.11%
	Maximaler Satz für die Bewertung	5.04%	5.14%	4.01%	4.11%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.38%	3.48%	2.54%	2.76%
IAZI	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.56%	3.56%	3.08%	3.10%
	Maximaler Satz für die Bewertung	4.35%	3.93%	3.54%	3.48%
	Minimaler Satz für die Bewertung	2.90%	3.03%	2.47%	2.53%
Immobilis Consulting	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.42%	n/a	n/a	n/a
	Maximaler Satz für die Bewertung	3.42%	n/a	n/a	n/a
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.42%	n/a	n/a	n/a
JLL	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	3.72%	4.00%	2.72%	2.84%
	Maximaler Satz für die Bewertung	4.60%	4.95%	3.60%	3.70%
	Minimaler Satz für die Bewertung	3.30%	3.50%	2.30%	2.50%
Grégoire Crettaz	Durchschnittlicher gewichteter Satz für die Bewertung	4.78%	n/a	n/a	n/a
	Maximaler Satz für die Bewertung	4.78%	n/a	n/a	n/a
	Minimaler Satz für die Bewertung	4.78%	n/a	n/a	n/a

Die Schätzungsexperten von Immobilis Consulting und Grégoire Crettaz legen keinen Kapitalisierungssatz fest, sondern nehmen eine Abzinsung über 100 Jahre vor.

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.

Anhang Fortsetzung

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	0.0
Bauaufträge	37.4

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%	2.19%
	des Nettoinventarwerts der neu ausgegebenen Anteile	
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder der Vertriebsträger in der Schweiz und im Ausland	5.00%	In der Berichtsperiode wurden keine Anteile zurückgenommen
	des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen 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	0.54% p.a.
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.a.
Kauf und Verkauf von Grundstücken, höchstens 3% des Kauf- oder Verkaufspreises	3.00%	3.00%
Verkauf von Miteigentumsanteilen (Einheiten) an Stockwerkeigentum mit einem Stückpreis von weniger als CHF 2'000'000, bis zu maximal 5 % des Verkaufspreises	5.00%	4.61%
Liegenschaftsverwaltung, höchstens 6% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	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%	14.26%
Für die Ausschüttung des Jahresertrags an die Anleger verrechnet die Depotbank eine Kommission von maximal 0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrag	0.50% des ausgeschütteten Bruttobetrag	0.50%

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

Immobilienportfolio



Rue des Communaux 31, Vevey (VD)

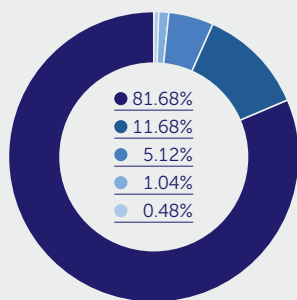
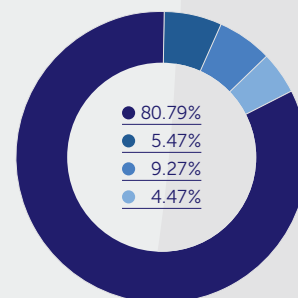
Zusammensetzung des Liegenschaftsbestands

GLIEDERUNG NACH KANTON (ZUM 31.03.26)

Kanton	Fondsanteil	Wohnungen m ² /Anzahl	Gewerbe m ²	¹ Mietzins- einnahmen CHF	² Annualisierter Mieterspiegel CHF	Verkehrswert CHF	Gestehungs- kosten CHF	Verhältnis MS/VW	³ Leerstand der Berichts- periode
Waadt	56.86%	97'465/1'557	19'536	14'509'059	31'114'636	758'812'480	717'428'332	4.10%	3.00%
Freiburg	15.76%	28'566/415	3'976	3'541'520	7'883'422	210'331'000	213'281'262	3.75%	1.80%
Wallis	11.21%	23'049/355	4'172	2'726'229	5'645'728	149'592'000	148'136'434	3.77%	1.83%
Genf	6.01%	9'607/159	949	1'733'684	3'568'088	80'159'000	74'817'834	4.45%	2.81%
Bern	4.91%	11'746/207	0	1'300'328	2'792'184	65'581'000	63'311'239	4.26%	6.71%
Neuenburg	2.47%	4'834/74	3'796	825'882	1'731'923	32'969'000	32'716'713	5.25%	3.83%
Zürich	2.22%	3'800/58	330	477'400	1'067'280	29'637'000	28'135'265	3.60%	1.10%
Solothurn	0.56%	1'371/19	483	163'397	335'220	7'531'000	8'016'125	4.45%	2.22%
Schweiz	100%	180'438/2'844	33'242	25'277'499	54'138'481	1'334'612'480	1'285'843'204	4.06%	2.88%

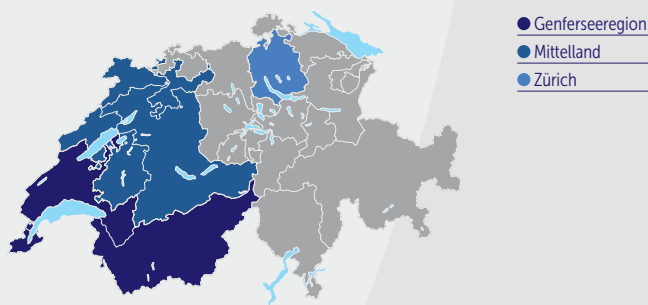
GLIEDERUNG NACH NUTZUNG (ZUM 31.03.26)

Nutzung der Liegenschaft	Fondsanteil	Verkehrswert CHF	Gestehungskosten CHF	Verhältnis MS/VW	Leerstand in der Berichtsperiode
Wohnbauten	● 80.79%	1'078'246'480	1'030'025'145	4.21%	2.68%
Gemischt	● 5.47%	73'031'000	72'493'733	4.38%	2.65%
Gewerbe	● 9.27%	123'667'000	124'172'737	4.48%	4.85%
Zwischentotal der genutzten Liegenschaften	95.53%	1'274'944'480	1'226'691'615	4.25%	2.88%
Im Bau	● 4.47%	59'668'000	59'151'589	–	–
Total	100%	1'334'612'480	1'285'843'204	4.06%	2.88%



SEKTORALE GLIEDERUNG (ZUM 31.03.26)

Art der Liegenschaft	Netto- miete %	² Annualisierte Mieterspiegel CHF
Klassische Wohnbauten	● 81.68%	44'218'718
Gewerbe	● 11.68%	6'323'337
Im selbständigen und dauernden Baurecht	● 5.12%	2'772'542
Wohnbauten mit Hoteldienstleistungen	● 1.04%	561'084
Seniorenwohnungen	● 0.48%	262'800
Total	100.00%	54'138'481



GLIEDERUNG NACH GEOGRAFISCHEN GROSSREGIONEN BFS (ZUM 31.03.26)

Geografische Regionen	Fondsanteil %	Verkehrswert CHF
Genferseeregion	75.55%	1'008'270'480
Mittelland	22.23%	296'705'000
Zürich	2.22%	29'637'000
Total	100.00%	1'334'612'480

¹ Die Mieteinnahmen aus den im Berichtszeitraum verkauften Gebäuden wurden im Total der «Mietzinseinnahmen» (vom 01.10.25 bis am 31.03.26) nicht berücksichtigt. Die Differenz zwischen den Mietzinserträgen 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 «Leerstand der Berichtsperiode» nicht berücksichtigt.

Inventar des Liegenschaftsbestands

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

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

WAADT	
	
1'557 Wohnungen, 97'465 m ²	
19'536 m ²	
CHF 14'509'059	
CHF 31'114'637	
CHF 717'428'332	
CHF 758'812'480	
4.10% 4.34%	
3.00% 3.64%	

AIGLE Avenue des Alpes 33



Wohnbau	
16 Wohnungen, 884 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 104'265	
CHF 208'644	
CHF 4'580'410	
CHF 4'260'000	
4.90% 4.56%	
0.00% 0.00%	
Gas	

AIGLE Chemin de Pautex 6-8



Wohnbau	
38 Wohnungen, 2'644 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 264'835	
CHF 535'463	
CHF 12'419'480	
CHF 12'530'000	
4.27% 4.31%	
0.37% 0.44%	
Gas	

AIGLE Chemin des Rosiers 13



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau	
9 Wohnungen, 753 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 74'898	
CHF 150'636	
CHF 3'164'364	
CHF 3'200'000	
4.71% 4.76%	
0.56% 0.56%	
Heizöl	

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



Wohnbau im STWE	
52 Wohnungen, 3'329 m ²	
259 m ²	
CHF 490'934	
CHF 992'323	
CHF 17'467'711	
CHF 21'531'000	
4.61% 5.68%	
0.99% 0.73%	
Gas	

ARZIER-LE MUIDS Chemin de la Rencontre 4



Wohnbau	
11 Wohnungen, 713 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 106'224	
CHF 229'275	
CHF 5'828'092	
CHF 5'640'000	
4.07% 3.93%	
4.93% 0.26%	
Wärmepumpe	

BELMONT-SUR-LAUSANNE Route d'Arnier 8-10



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau im STWE	
18 Wohnungen, 1'694 m ²	
Kein Geschäft	
Seit 02.26: CHF 62'896	
CHF 389'856	
CHF 11'938'170	
CHF 11'560'000	
3.37% 3.27%	
3.20% 5.23%	
Fernheizung	

BEX Avenue de la Gare 46



Wohnbau	
18 Wohnungen, 1'081 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 153'525	
CHF 304'080	
CHF 7'318'879	
CHF 7'470'000	
4.07% 4.15%	
0.52% 0.47%	
Wärmepumpe	

BUSSIGNY Chemin de Gravernay 17-19

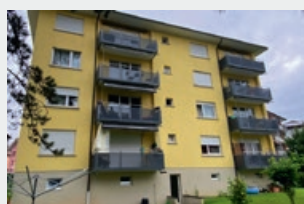


Wohnbau	
28 Wohnungen, 1'955 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 254'150	
CHF 509'700	
CHF 13'207'524	
CHF 13'560'000	
3.76% 3.86%	
0.27% 0.47%	
Heizöl	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

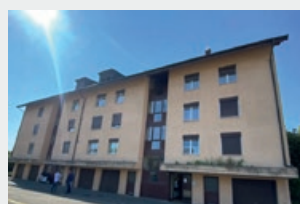
Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

BUSSIGNY Rue de l'Industrie 11



Wohnbau	
12 Wohnungen, 560 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 99'654	
CHF 199'308	
CHF 4'831'716	
CHF 5'440'000	
3.66% 4.12%	
0.00% 0.00%	
Fernheizung	

CHAVORNAY Route d'Yverdon 9-11



Wohnbau	
19 Wohnungen, 1'273 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 153'024	
CHF 306'048	
CHF 7'261'779	
CHF 6'850'000	
4.47% 4.21%	
0.00% 0.00%	
Gas	

CHÉSEREX Grands-Champs 17-22a



Wohnbau im STWE	
27 Wohnungen, 1'890 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 316'002	
CHF 653'700	
CHF 13'215'822	
CHF 14'690'000	
4.45% 4.95%	
2.31% 0.00%	
Heizöl	

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	
Heizung	

Wohnbau	
33 Wohnungen, 2'266 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 214'125	
CHF 431'640	
CHF 9'143'904	
CHF 9'108'000	
4.74% 4.72%	
0.41% 0.00%	
Gas	

CLARENS Avenue Mayor-Vautier 30



Wohnbau	
36 Wohnungen, 1'695 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 249'663	
CHF 513'720	
CHF 11'150'241	
CHF 11'763'000	
4.37% 4.61%	
2.88% 0.00%	
Gas	

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



Wohnbau	
41 Wohnungen, 2'749 m ²	
232 m ²	
CHF 328'736	
CHF 675'768	
CHF 14'678'454	
CHF 15'210'000	
4.44% 4.60%	
1.85% 0.05%	
Heizöl	

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	
Heizung	

Gemischte Nutzung	
18 Wohnungen, 1'115 m ²	
337 m ²	
CHF 164'847	
CHF 334'248	
CHF 7'084'361	
CHF 7'230'000	
4.62% 4.72%	
0.60% 0.00%	
Gas	

CLARENS Rue du Sacre-du-Printemps 11



Wohnbau	
17 Wohnungen, 1'184 m ²	
67 m ²	
CHF 92'272	
CHF 316'445	
CHF 5'912'760	
CHF 5'350'000	
5.91% 5.35%	
* 42.03% 37.92%	
Gas	

CORSIER-SUR-VEVEY Rue des Terreaux 8-10



Wohnbau	
54 Wohnungen, 2'030 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 273'987	
CHF 555'672	
CHF 10'455'630	
CHF 10'787'000	
5.15% 5.31%	
0.76% 1.73%	
Heizöl	

* Die hohen Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass alle Mietverträge im Hinblick auf eine umfassende Renovation bzw. einen Umbau gekündigt wurden.

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

CRISSIER Chemin des Noutes 1-19



Wohnbau	
150 Wohnungen, 8'250 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 1'170'083	
CHF 2'349'991	
CHF 58'880'004	
CHF 65'990'000	
3.56% 3.99%	
0.38% 1.52%	
Gas	

CRISSIER Route de Bussigny 2



Gewerbe	
57 Wohnungen, 3'159 m ²	
2'442 m ²	
CHF 133'799	
CHF 1'088'688	
CHF 36'598'927	
CHF 38'430'000	
2.83% 2.97%	
* 40.52% 48.99%	
Wärmepumpe	

CULLY Chemin des Colombaires 67-69



Wohnbau	
18 Wohnungen, 1'209 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 178'302	
CHF 359'244	
CHF 8'996'090	
CHF 8'780'000	
4.09% 3.99%	
0.40% 0.40%	
Gas	

DENGES Route de la Plaine 4



Im Bau	
–	
–	
–	
–	
CHF 2'961'588	
CHF 3'080'000	
–	
–	
–	

ECHALLENS Chemin de Villaire 3-5



Wohnbau	
22 Wohnungen, 1'859 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 220'639	
CHF 446'760	
CHF 10'634'621	
CHF 10'330'000	
4.32% 4.20%	
0.95% 3.67%	
Gas	

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



Wohnbau	
26 Wohnungen, 1'785 m ²	
412 m ²	
CHF 292'109	
CHF 590'122	
CHF 13'925'663	
CHF 14'009'000	
4.21% 4.24%	
0.28% 3.41%	
Gas	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

ECUBLENS Route du Bois 16



Wohnbau	
20 Wohnungen, 1'112 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 145'246	
CHF 296'052	
CHF 6'844'141	
CHF 6'920'000	
4.28% 4.33%	
0.00% 0.00%	
Fernheizung	

ETOY Route de Plantay 61-63-65



Wohnbau im STWE	
15 Wohnungen, 1'366 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 141'759	
CHF 326'940	
CHF 7'862'937	
CHF 7'841'000	
4.17% 4.16%	
1.05% 0.73%	
Gas	

FOREL Les Perrières 2-4



Wohnbau im STWE	
13 Wohnungen, 1'387 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 153'541	
CHF 309'033	
CHF 7'464'054	
CHF 7'463'248	
4.14% 4.14%	
** 15.84% 10.10%	
Gas	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

* Ein Mieter zahlt bis zum 31.12.2026 eine Vorzugsmiete. Danach steigt der jährliche theoretische Mieterspiegel auf CHF 1'552'670 und das Verhältnis MS/VW und MS/GK erhöht sich.

** Da die Wohnungen als Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen, werden einige aus strategischen Gründen leer gehalten. .

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

GENOLIER Route de Trélex 2-4-6-8



Typ	Wohnbau
Wohnungen	19 Wohnungen, 1'581 m ²
Geschäfte	93 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 206'730
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 465'808
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'245'193
Verkehrswert (VW)	CHF 9'180'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.07% 5.04%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	4.98% 8.31%
Heizung	Elektrisch, Heizöl

GIMEL Chemin du Closez 3



Typ	Wohnbau
Wohnungen	11 Wohnungen, 724 m ²
Geschäfte	47 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 133'290
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 266'580
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'947'998
Verkehrswert (VW)	CHF 6'727'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.96% 3.84%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Wärmepumpe

L'ISLE Route de l'Isle 11-13



Typ	Wohnbau
Wohnungen	13 Wohnungen, 1'130 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 132'298
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 264'596
Gestehungskosten (GK)	CHF 5'858'143
Verkehrswert (VW)	CHF 5'470'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.84% 4.52%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Elektrisch

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



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	48 Wohnungen, 3'149 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 572'714
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'170'132
Gestehungskosten (GK)	CHF 28'717'891
Verkehrswert (VW)	CHF 32'340'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.62% 4.07%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.71% 2.17%
Heizung	Gas

LAUSANNE Avenue de la Harpe 20b



Typ	Wohnbau
Wohnungen	20 Wohnungen, 917 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 194'618
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 417'232
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'163'312
Verkehrswert (VW)	CHF 10'370'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.02% 5.11%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	5.82% 6.11%
Heizung	Heizöl

LAUSANNE Avenue de la Vallonnette 7



Typ	Wohnbau
Wohnungen	15 Wohnungen, 1'373 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	Seit 02.26: CHF 25'726
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 337'512
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'140'800
Verkehrswert (VW)	CHF 9'860'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.42% 3.33%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	8.53% 0.00%
Heizung	Fernheizung

LAUSANNE Avenue de Riant-Mont 8



Typ	Wohnbau
Wohnungen	29 Wohnungen, 1'048 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 212'946
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 438'143
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'804'955
Verkehrswert (VW)	CHF 11'550'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.79% 4.98%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.37% 0.00%
Heizung	Heizöl

LAUSANNE Avenue de Tivoli 12-14



Typ	Gemischte Nutzung
Wohnungen	6 Wohnungen, 402 m ²
Geschäfte	614 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 78'673
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 208'200
Gestehungskosten (GK)	CHF 3'922'852
Verkehrswert (VW)	CHF 3'923'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.31% 5.31%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	*23.39% 23.63%
Heizung	Heizöl

LAUSANNE Avenue de Valmont 7



Typ	Wohnbau
Wohnungen	28 Wohnungen, 1'239 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 199'417
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 420'744
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'802'723
Verkehrswert (VW)	CHF 11'910'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.53% 4.78%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	5.00% 4.22%
Heizung	Fernheizung

* Die hohen Leerstände sind darauf zurückzuführen, dass für diese Liegenschaft ein Baugesuch für ein Abbruch-Neubauprojekt beantragt wurde.

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

LAUSANNE Avenue de Valmont 13



Wohnbau	
23 Wohnungen, 1'094 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 142'828	
CHF 285'672	
CHF 7'186'797	
CHF 7'070'000	
4.04% 3.97%	
0.00% 0.00%	
Heizöl	

LAUSANNE Avenue Jolimont 8



Wohnbau	
20 Wohnungen, 1'012 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 154'397	
CHF 323'616	
CHF 7'608'505	
CHF 8'130'000	
3.98% 4.25%	
4.27% 5.90%	
Fernheizung	

LAUSANNE Boulevard de Grancy 58



Wohnbau	
23 Wohnungen, 1'152 m ²	
144 m ²	
CHF 239'790	
CHF 488'808	
CHF 8'194'134	
CHF 11'640'000	
4.20% 5.97%	
1.39% 0.00%	
Heizöl	

LAUSANNE Chemin Antoine-de-Chandieu 40



Wohnbau	
16 Wohnungen, 721 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 106'836	
CHF 222'828	
CHF 5'838'014	
CHF 5'940'000	
3.75% 3.82%	
3.67% 8.78%	
Heizöl	

LAUSANNE Chemin de Maillefer 14



Wohnbau im STWE	
15 Wohnungen, 926 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 176'322	
CHF 353'724	
CHF 8'153'052	
CHF 9'470'000	
3.74% 4.34%	
0.26% 0.10%	
Gas	

LAUSANNE Route Aloys-Fauquez 30



Wohnbau	
16 Wohnungen, 754 m ²	
83 m ²	
CHF 117'361	
CHF 242'268	
CHF 4'540'383	
CHF 4'611'000	
5.25% 5.34%	
2.33% 0.00%	
Fernheizung	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

LAUSANNE Route de Berne 32-34



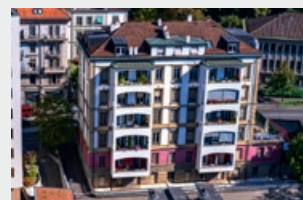
Wohnbau	
24 Wohnungen, 1'404 m ²	
In Umwidmung	
CHF 147'875	
CHF 320'400	
CHF 15'921'683	
CHF 16'570'000	
*1.93% 2.01%	
6.23% 4.49%	
Heizöl	

LAUSANNE Rue de la Tour 8bis



Gewerbe	
- Wohnungen, 0 m ²	
802 m ²	
CHF 109'548	
CHF 219'096	
CHF 4'851'835	
CHF 4'582'000	
4.78% 4.52%	
0.00% 0.00%	
Heizöl	

LAUSANNE Rue Dr-César-Roux 20



Wohnbau	
16 Wohnungen, 1'579 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 177'523	
CHF 354'516	
CHF 8'475'271	
CHF 9'390'000	
3.78% 4.18%	
0.00% 0.00%	
Fernheizung	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

* Reduzierter Ertrag, da die Gewerbefläche bis zur Umnutzung in Wohnraum nicht im Mieterspiegel aufgeführt ist.

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

LAUSANNE Rue Saint-Roch 21



Wohnbau	
40 Wohnungen, 1'400 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 238'353	
CHF 498'576	
CHF 9'767'035	
CHF 11'390'000	
4.38% 5.10%	
4.42% 6.78%	
Heizöl	

MORGES Chemin des Pétoleyres 7-9 et 15-17



Wohnbau	
34 Wohnungen, 2'470 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 327'751	
CHF 658'388	
CHF 15'722'508	
CHF 15'473'000	
4.26% 4.19%	
0.33% 0.00%	
Heizöl	

NYON Chemin des Cottages 5-7



Wohnbau	
33 Wohnungen, 1'749 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 266'332	
CHF 569'388	
CHF 12'665'075	
CHF 14'320'000	
3.98% 4.50%	
4.81% 0.00%	
Heizöl	

ORBE Chemin des Ecoliers 1



Wohnbau im STWE	
10 Wohnungen, 930 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 108'689	
CHF 227'528	
CHF 4'274'509	
CHF 4'355'000	
5.22% 5.32%	
3.77% 0.63%	
Gas	

PERROY Chemin de Sus-Craux 15



Wohnbau	
14 Wohnungen, 881 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 136'639	
CHF 274'428	
CHF 6'343'100	
CHF 6'604'000	
4.16% 4.33%	
0.00% 0.00%	
Wärmepumpe	

PRILLY Chemin de Fontadel 2-4



Wohnbau im STWE	
6 Wohnungen, 329 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 71'260	
CHF 124'428	
CHF 1'770'216	
CHF 2'439'232	
5.10% 7.03%	
* 20.12% 29.20%	
Heizöl	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

PRÉVERENGES Route de la Gracieuse 4-6 **



Wohnbau im STWE	
- Wohnungen, 0 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 6'760	
CHF 1'440	
CHF 18'795	
CHF 28'000	
5.14% 7.66%	
35.62% 0.00%	
Wärmepumpe	

PULLY Avenue C.-F. Ramuz 40



Wohnbau	
9 Wohnungen, 682 m ²	
137 m ²	
CHF 97'261	
CHF 194'892	
CHF 4'808'435	
CHF 4'870'000	
4.00% 4.05%	
0.00% 0.00%	
Gas	

PULLY Avenue C.-F. Ramuz 64



Wohnbau	
9 Wohnungen, 724 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 70'080	
CHF 148'800	
CHF 5'023'661	
CHF 5'507'000	
2.70% 2.96%	
5.81% 0.00%	
Heizöl	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

* Da die Wohnungen als Eigentumswohnungen zum Verkauf stehen, werden einige aus strategischen Gründen leer gehalten.

** Am 31.03.2026 stand in dieser im Mai 2026 verkauften Liegenenschaft nur noch ein Parkplatz zum Verkauf zur Verfügung.

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

PULLY Avenue du Prieuré 6 - Rue du Nord 3



Typ	Wohnbau
Wohnungen	15 Wohnungen, 763 m ²
Geschäfte	122 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 151'298
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 303'012
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'984'432
Verkehrswert (VW)	CHF 6'790'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.46% 4.34%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Gas, Heizöl

RENENS Rue de la Mèbre 8A



Typ	Wohnbau
Wohnungen	14 Wohnungen, 790 m ²
Geschäfte	257 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 159'379
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 326'448
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'950'373
Verkehrswert (VW)	CHF 7'750'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.21% 4.11%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.84% 0.00%
Heizung	Gas

RENENS Rue de la Source 5-7



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	48 Wohnungen, 3'553 m ²
Geschäfte	172 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 561'495
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'126'747
Gestehungskosten (GK)	CHF 21'222'760
Verkehrswert (VW)	CHF 26'396'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.27% 5.31%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.31% 0.16%
Heizung	Wärmepumpe

RENENS Rue des Alpes 6b



Typ	Wohnbau
Wohnungen	10 Wohnungen, 600 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 97'730
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 196'320
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'719'272
Verkehrswert (VW)	CHF 4'830'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.06% 4.16%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.37% 0.86%
Heizung	Gas

RENENS Rue du Lac 22B-24



Typ	Gewerbe
Wohnungen	1 Wohnungen, 115 m ²
Geschäfte	4'261 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 302'622
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 613'308
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'777'593
Verkehrswert (VW)	CHF 9'910'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	6.19% 5.69%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.31% 2.63%
Heizung	Gas

RENENS Rue du Midi 11



Typ	Gemischte Nutzung
Wohnungen	18 Wohnungen, 688 m ²
Geschäfte	646 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 204'780
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 411'084
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'075'958
Verkehrswert (VW)	CHF 9'050'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.54% 5.09%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Gas

RENENS Rue du Midi 17 - Rue de la Source 16



Typ	Gemischte Nutzung
Wohnungen	8 Wohnungen, 578 m ²
Geschäfte	224 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 99'586
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 206'772
Gestehungskosten (GK)	CHF 3'395'223
Verkehrswert (VW)	CHF 3'617'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.72% 6.09%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	3.68% 0.00%
Heizung	Gas

ROLLE Chemin Bellevue 2-4



Typ	Wohnbau
Wohnungen	12 Wohnungen, 888 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 102'664
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 205'624
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'749'551
Verkehrswert (VW)	CHF 4'722'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.35% 4.33%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Heizöl

SIGNY Rue des Fontaines 9



Typ	Wohnbau
Wohnungen	9 Wohnungen, 936 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 173'659
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 349'598
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'318'200
Verkehrswert (VW)	CHF 8'270'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.23% 4.78%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.65% 0.65%
Heizung	Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

VEVEY Rue des Communaux 8



Typ	Wohnbau
Wohnungen	17 Wohnungen, 1'327 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 182'593
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 365'064
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'397'991
Verkehrswert (VW)	CHF 8'060'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.53% 4.35%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Elektrisch

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



Typ	Gemischte Nutzung
Wohnungen	31 Wohnungen, 2'135 m ²
Geschäfte	1'343 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 657'857
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'340'069
Gestehungskosten (GK)	CHF 34'419'466
Verkehrswert (VW)	CHF 33'980'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.94% 3.89%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.55% 1.30%
Heizung	Gas

VILLENEUVE Chemin du Cabinet 3



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	9 Wohnungen, 878 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 117'372
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 235'464
Gestehungskosten (GK)	CHF 5'588'503
Verkehrswert (VW)	CHF 5'416'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.35% 4.21%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.31% 0.31%
Heizung	Fernheizung

VILLENEUVE Route de Praz-Bérard 24-26



Typ	Wohnbau
Wohnungen	17 Wohnungen, 781 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 105'072
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 226'704
Gestehungskosten (GK)	CHF 4'706'171
Verkehrswert (VW)	CHF 4'790'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.73% 4.82%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	6.97% 1.27%
Heizung	Heizöl

YVERDON-LES-BAINS Rue de Chamblon 11



Typ	Wohnbau
Wohnungen	24 Wohnungen, 1'875 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 193'698
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 394'611
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'077'102
Verkehrswert (VW)	CHF 8'309'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.75% 4.89%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.73% 0.00%
Heizung	Heizöl

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



Typ	Wohnbau
Wohnungen	46 Wohnungen, 3'168 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 352'999
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 722'948
Gestehungskosten (GK)	CHF 15'768'672
Verkehrswert (VW)	CHF 15'831'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.57% 4.58%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	2.23% 0.00%
Heizung	Gas

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



Typ	Gewerbe
Wohnungen	- Wohnungen, 0 m ²
Geschäfte	6'805 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 616'139
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'239'408
Gestehungskosten (GK)	CHF 22'914'991
Verkehrswert (VW)	CHF 21'660'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.72% 5.41%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Gas

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



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	13 Wohnungen, 1'078 m ²
Geschäfte	37 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 138'587
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 280'356
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'767'876
Verkehrswert (VW)	CHF 6'690'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.19% 4.14%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.01% 0.90%
Heizung	Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

FREIBURG



415 Wohnungen, 28'566 m ²
3'976 m ²
CHF 3'541'520
CHF 7'883'422
CHF 213'281'262
CHF 210'331'000
3.75% 3.70%
1.80% 2.13%

BULLE Rue de Vevey 109



Wohnbau
3 Wohnungen, 286 m ²
116 m ²
CHF 38'706
CHF 77'412
CHF 2'404'271
CHF 1'790'000
4.32% 3.22%
0.00% 0.00%
Fernheizung

BULLE Rue Joseph-Reichlen 9



Wohnbau
10 Wohnungen, 764 m ²
Kein Geschäft
CHF 84'503
CHF 169'006
CHF 3'373'012
CHF 3'520'000
4.80% 5.01%
0.00% 0.00%
Fernheizung

CHÂTEL-ST-DENIS Chemin des Asses 16-18



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau im STWE
30 Wohnungen, 1'755 m ²
Kein Geschäft
CHF 263'204
CHF 530'460
CHF 10'937'912
CHF 11'790'000
4.50% 4.85%
0.34% 3.87%
Wärmepumpe

CHÂTEL-ST-DENIS Route de la Péralla 116



Wohnbau im STWE
17 Wohnungen, 1'030 m ²
Kein Geschäft
CHF 143'676
CHF 287'748
CHF 6'908'812
CHF 6'720'000
4.28% 4.16%
0.00% 0.00%
Wärmepumpe

FREIBURG Route Champ-des-Fontaines 2-4



Gemischte Nutzung
13 Wohnungen, 859 m ²
468 m ²
CHF 174'463
CHF 362'111
CHF 7'579'748
CHF 7'700'000
4.70% 4.78%
3.11% 4.60%
Gas, Heizöl

FREIBURG Route de la Glâne 19



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Im Bau
–
–
–
–
CHF 27'741'000
CHF 27'741'000
–
–
–

FREIBURG Route des Acacias 8-10-12



Wohnbau
36 Wohnungen, 2'016 m ²
Kein Geschäft
Seit 02.26: CHF 31'971
CHF 393'132
CHF 11'144'060
CHF 10'511'000
3.74% 3.53%
2.00% 0.00%
Gas

Erworben
im
02.26

FREIBURG Route de Saint-Nicolas-de-Flüe 4

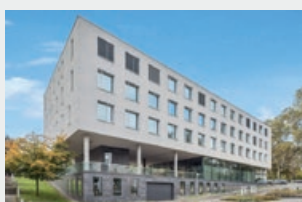


Wohnbau im STWE
42 Wohnungen, 2'766 m ²
Kein Geschäft
CHF 361'316
CHF 725'393
CHF 17'704'713
CHF 17'637'000
4.11% 4.10%
0.31% 0.00%
Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

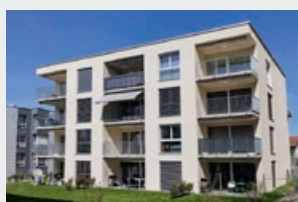
Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

FREIBURG Route du Jura 49



Typ	Gewerbe
Wohnungen	- Wohnungen, 0 m ²
Geschäfte	2'783 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 261'798
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 523'836
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'067'261
Verkehrswert (VW)	CHF 9'442'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.55% 5.20%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Gas

KERZERS Oelegasse 72-74-74a



Typ	Wohnbau
Wohnungen	33 Wohnungen, 2'547 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 280'460
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 581'360
Gestehungskosten (GK)	CHF 12'766'584
Verkehrswert (VW)	CHF 13'040'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.46% 4.55%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	3.61% 3.39%
Heizung	WP + Heizöl

KERZERS Steindleren 1-1a



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	24 Wohnungen, 1'791 m ²
Geschäfte	609 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 259'940
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 603'840
Gestehungskosten (GK)	CHF 13'903'497
Verkehrswert (VW)	CHF 13'843'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.36% 4.34%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	7.50% 13.99%
Heizung	Wärmepumpe

LA TOUR-DE-TRÊME Impasse Verte 15



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	15 Wohnungen, 1'442 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 180'900
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 361'800
Gestehungskosten (GK)	CHF 8'509'700
Verkehrswert (VW)	CHF 8'850'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.09% 4.25%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Fernheizung

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



Typ	Wohnbau im STWE
Wohnungen	25 Wohnungen, 1'260 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 179'959
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 363'792
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'891'664
Verkehrswert (VW)	CHF 7'133'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.10% 5.28%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.72% 0.00%
Heizung	Fernheizung

MARLY Route du Nord 1



Typ	Wohnbau
Wohnungen	16 Wohnungen, 1'496 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 141'460
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 292'823
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'197'597
Verkehrswert (VW)	CHF 5'770'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.07% 4.72%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	3.01% 0.31%
Heizung	Heizöl

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

MARLY Rue des Frères-Lumière 35



Typ	Wohnbau
Wohnungen	15 Wohnungen, 1'365 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 153'780
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 307'560
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'046'024
Verkehrswert (VW)	CHF 8'070'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.81% 3.40%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Fernheizung

ROMONT Chemin de la Terrassette 7



Typ	Wohnbau
Wohnungen	32 Wohnungen, 1'780 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 261'874
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 536'760
Gestehungskosten (GK)	CHF 13'994'710
Verkehrswert (VW)	CHF 14'080'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.81% 3.84%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.75% 0.18%
Heizung	Wärmepumpe

ROMONT Route de la Comba 4



Typ	Im Bau
Wohnungen	—
Geschäfte	—
Erzielte Mieteinnahmen	—
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	—
Gestehungskosten (GK)	CHF 3'241'769
Verkehrswert (VW)	CHF 3'020'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	—
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	—
Heizung	—

Erworben
im
10.25

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

ROMONT Route du Pré de la Grange 22



Wohnbau	
13 Wohnungen, 942 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 137'148	
CHF 275'076	
CHF 6'354'745	
CHF 5'860'000	
4.69% 4.33%	
0.28% 0.00%	
Heizöl	

ROMONT Route du Pré de la Grange 23-25



Wohnbau	
28 Wohnungen, 1'387 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 153'591	
CHF 310'860	
CHF 6'547'743	
CHF 6'127'000	
5.07% 4.75%	
0.93% 0.39%	
Heizöl	

ROMONT Route du Pré de la Grange 31



Wohnbau im STWE	
22 Wohnungen, 1'447 m ²	
Kein Geschäft	
Seit 02.26: CHF 27'255	
CHF 340'620	
CHF 8'440'982	
CHF 7'980'000	
4.27% 4.04%	
0.00% 0.00%	
Fernheizung	

SUGIEZ Impasse des Alpes 3-6-8-11



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau im STWE	
41 Wohnungen, 3'633 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 405'518	
CHF 839'832	
CHF 19'525'457	
CHF 19'707'000	
4.26% 4.30%	
3.07% 2.78%	
Fernheizung	

WALLIS



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau	
355 Wohnungen, 23'049 m ²	
4'172 m ²	
CHF 2'726'229	
CHF 5'645'728	
CHF 148'136'434	
CHF 149'592'000	
3.77% 3.81%	
1.83% 0.79%	

FULLY Chemin de Provence 7-9



Wohnbau	
48 Wohnungen, 3'027 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 362'983	
CHF 756'360	
CHF 17'237'857	
CHF 17'250'000	
4.38% 4.39%	
4.25% 2.80%	
Wärmepumpe	

FULLY Chemin du Midi 4



Wohnbau im STWE	
15 Wohnungen, 1'028 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 113'868	
CHF 227'736	
CHF 5'364'607	
CHF 5'100'000	
4.47% 4.25%	
0.00% 0.00%	
Wärmepumpe	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

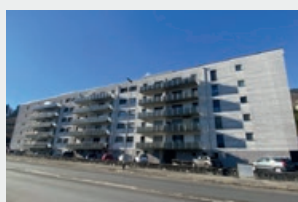
Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

LEYTRON Route Romaine 40-42-44-48



Wohnbau im STWE	
40 Wohnungen, 3'333 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 387'052	
CHF 785'028	
CHF 17'055'646	
CHF 16'970'000	
4.63% 4.60%	
1.83% 1.62%	
Wärmepumpe	

MONTHEY Avenue de France 45



Wohnbau im STWE	
21 Wohnungen, 2'057 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 218'730	
CHF 445'872	
CHF 10'505'200	
CHF 10'647'000	
4.19% 4.24%	
1.29% 0.27%	
Gas	

MONTHEY Avenue du Simplon 36d



Wohnbau im STWE	
10 Wohnungen, 1'080 m ²	
75 m ²	
CHF 88'972	
CHF 195'744	
CHF 4'345'603	
CHF 4'250'000	
4.61% 4.50%	
8.22% 3.52%	
Fernheizung	

MONTHEY Route de Clos-Donroux 10



Erworben
im
03.26

Typ	Gewerbe
Wohnungen	- Wohnungen, 0 m ²
Geschäfte	3'400 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	Seit 03.26: CHF 3'200
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 96'000
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'878'010
Verkehrswert (VW)	CHF 6'730'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	1.43% 1.40%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Heizöl

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



Im Bau	
-	
-	
-	
CHF 25'207'232	
CHF 25'827'000	
-	
-	
-	

SAXON Route du Léman 29A



Gewerbe	
85 Wohnungen, 2'374 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 421'714	
CHF 843'428	
CHF 16'314'402	
CHF 17'643'000	
4.78% 5.17%	
0.00% 0.00%	
WP + FW	

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



Typ	Wohnbau
Wohnungen	48 Wohnungen, 3'192 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 289'182
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 583'928
Gestehungskosten (GK)	CHF 10'887'636
Verkehrswert (VW)	CHF 10'905'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	5.35% 5.36%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.97% 0.00%
Heizung	Gas

SITTEN Rue de la Blancherie 15



Wohnbau	
21 Wohnungen, 1'725 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 191'251	
CHF 385'644	
CHF 7'963'941	
CHF 7'950'000	
4.85% 4.84%	
1.01% 0.00%	
Gas	

SITTEN Rue du Scex 49-51



Wohnbau im STWE	
67 Wohnungen, 5'233 m ²	
697 m ²	
CHF 649'277	
CHF 1'325'988	
CHF 26'376'300	
CHF 26'320'000	
5.04% 5.03%	
1.79% 0.22%	
Gas	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

GENF



Wohnungen	159 Wohnungen, 9'607 m ²
Geschäfte	949 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 1'733'684
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 3'568'088
Gestehungskosten (GK)	CHF 74'817'834
Verkehrswert (VW)	CHF 80'159'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.45% 4.77%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	2.81% 2.66%
Heizung	

GENF

Chemin Ella-Maillart 10



Wohnbau auf SDR	Wohnbau auf SDR
Wohnungen	35 Wohnungen, 2'610 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 411'054
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 822'108
Gestehungskosten (GK)	CHF 17'925'379
Verkehrswert (VW)	CHF 18'513'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.44% 4.59%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Gas

GENF

Rue Jean-Dassier 5



Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	37 Wohnungen, 1'691 m ²
Geschäfte	511 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 374'936
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 757'236
Gestehungskosten (GK)	CHF 18'203'170
Verkehrswert (VW)	CHF 20'778'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.64% 4.16%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.85% 0.00%
Heizung	Gas

THÔNEX

Place du Métal 4



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnbau auf SDR	Wohnbau auf SDR
Wohnungen	62 Wohnungen, 3'732 m ²
Geschäfte	174 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 634'299
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'361'954
Gestehungskosten (GK)	CHF 26'339'735
Verkehrswert (VW)	CHF 28'123'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.84% 5.17%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	6.88% 6.97%
Heizung	Fernheizung

VERSOIX

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



Wohnbau im STWE auf SDR	Wohnbau im STWE auf SDR
Wohnungen	25 Wohnungen, 1'574 m ²
Geschäfte	264 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 313'395
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 626'790
Gestehungskosten (GK)	CHF 12'349'550
Verkehrswert (VW)	CHF 12'745'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.92% 5.08%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Wärmepumpe

BERN



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

Wohnungen	207 Wohnungen, 11'746 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 1'300'329
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 2'792'184
Gestehungskosten (GK)	CHF 63'311'239
Verkehrswert (VW)	CHF 65'581'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.26% 4.41%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	6.71% 6.68%
Heizung	

BIEL

Lischenweg 30-30a-30b



Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	24 Wohnungen, 1'739 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 198'332
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 416'304
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'972'995
Verkehrswert (VW)	CHF 10'200'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.08% 4.17%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	4.84% 4.66%
Heizung	Gas

BIEL

Redernweg 16-20



Wohnbau	Wohnbau
Wohnungen	26 Wohnungen, 1'696 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 178'780
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 383'988
Gestehungskosten (GK)	CHF 9'122'300
Verkehrswert (VW)	CHF 9'720'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.95% 4.21%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	7.51% 14.34%
Heizung	Gas

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

BIEL Wilhelm-Kutter-Weg 35-37



Wohnbau	
24 Wohnungen, 1'690 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 172'874	
CHF 381'828	
CHF 9'497'917	
CHF 10'380'000	
3.68% 4.02%	
11.31% 8.77%	
Gas	

BRÜGG Erlenstrasse 4-4A



Wohnbau	
38 Wohnungen, 2'427 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 238'819	
CHF 524'460	
CHF 10'402'595	
CHF 10'438'000	
5.02% 5.04%	
8.42% 7.01%	
Heizöl	

BRÜGG Friedhofweg 1



Wohnbau	
14 Wohnungen, 868 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 108'608	
CHF 220'476	
CHF 5'361'727	
CHF 5'370'000	
4.11% 4.11%	
1.46% 0.33%	
Wärmepumpe	

BURGDORF Oberburgstrasse 112-118



Wohnbau	
61 Wohnungen, 1'966 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 263'704	
CHF 571'536	
CHF 11'752'206	
CHF 12'420'000	
4.60% 4.86%	
6.50% 3.71%	
Gas	

BÄTTERKINDEN Rosenweg 1-3 - Innere Schachenstrasse 10-12



Wohnbau im STWE	
20 Wohnungen, 1'360 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 139'212	
CHF 293'592	
CHF 7'201'499	
CHF 7'053'000	
4.16% 4.08%	
3.40% 6.75%	
Heizöl	

Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

NEUENBURG



Typ	
Wohnungen	
Geschäfte	
Erzielte Mieteinnahmen	
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	
Gestehungskosten (GK)	
Verkehrswert (VW)	
Verhältnis: MS/VW MS/GK	
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	
Heizung	

74 Wohnungen, 4'834 m ²	
3'796 m ²	
CHF 825'882	
CHF 1'731'923	
CHF 32'716'713	
CHF 32'969'000	
5.25% 5.29%	
3.83% 2.74%	

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



Gewerbe	
22 Wohnungen, 1'762 m ²	
3'796 m ²	
CHF 451'067	
CHF 920'160	
CHF 15'769'717	
CHF 15'270'000	
6.03% 5.83%	
0.88% 1.70%	
Fernheizung	

NEUENBURG Rue de F.-C. de Marval 8



Wohnbau	
16 Wohnungen, 955 m ²	
Kein Geschäft	
CHF 106'122	
CHF 223'243	
CHF 4'476'403	
CHF 4'810'000	
4.64% 4.99%	
4.93% 0.00%	
Wärmepumpe	

Inventar des Liegenchafts- tenbestands

Typ	Wohnbau
Wohnungen	36 Wohnungen, 2'117 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 268'693
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 588'520
Gestehungskosten (GK)	CHF 12'470'593
Verkehrswert (VW)	CHF 12'889'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	4.57% 4.72%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	8.00% 5.40%
Heizung	Gas

NEUENBURG Rue de Grise-Pierre 7-9



ZÜRICH	
Typ	Wohnbau
Wohnungen	58 Wohnungen, 3'800 m ²
Geschäfte	330 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 477'400
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 1'067'280
Gestehungskosten (GK)	CHF 28'135'265
Verkehrswert (VW)	CHF 29'637'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.60% 3.79%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.10% 0.27%
Heizung	

OBERGLATT Chlirietstrasse 6-8-10



Typ	Wohnbau
Wohnungen	34 Wohnungen, 2'567 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	CHF 286'835
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 585'660
Gestehungskosten (GK)	CHF 14'064'741
Verkehrswert (VW)	CHF 15'227'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.85% 4.16%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	1.82% 0.49%
Heizung	Heizöl

REGENSDORF Affolternstrasse 40



Typ	Wohnbau
Wohnungen	9 Wohnungen, 878 m ²
Geschäfte	330 m ²
Erzielte Mieteinnahmen	Seit 11.26: CHF 78'308
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 216'852
Gestehungskosten (GK)	CHF 6'319'308
Verkehrswert (VW)	CHF 6'250'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.47% 3.43%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Wärmepumpe

Erworben
im
11.26

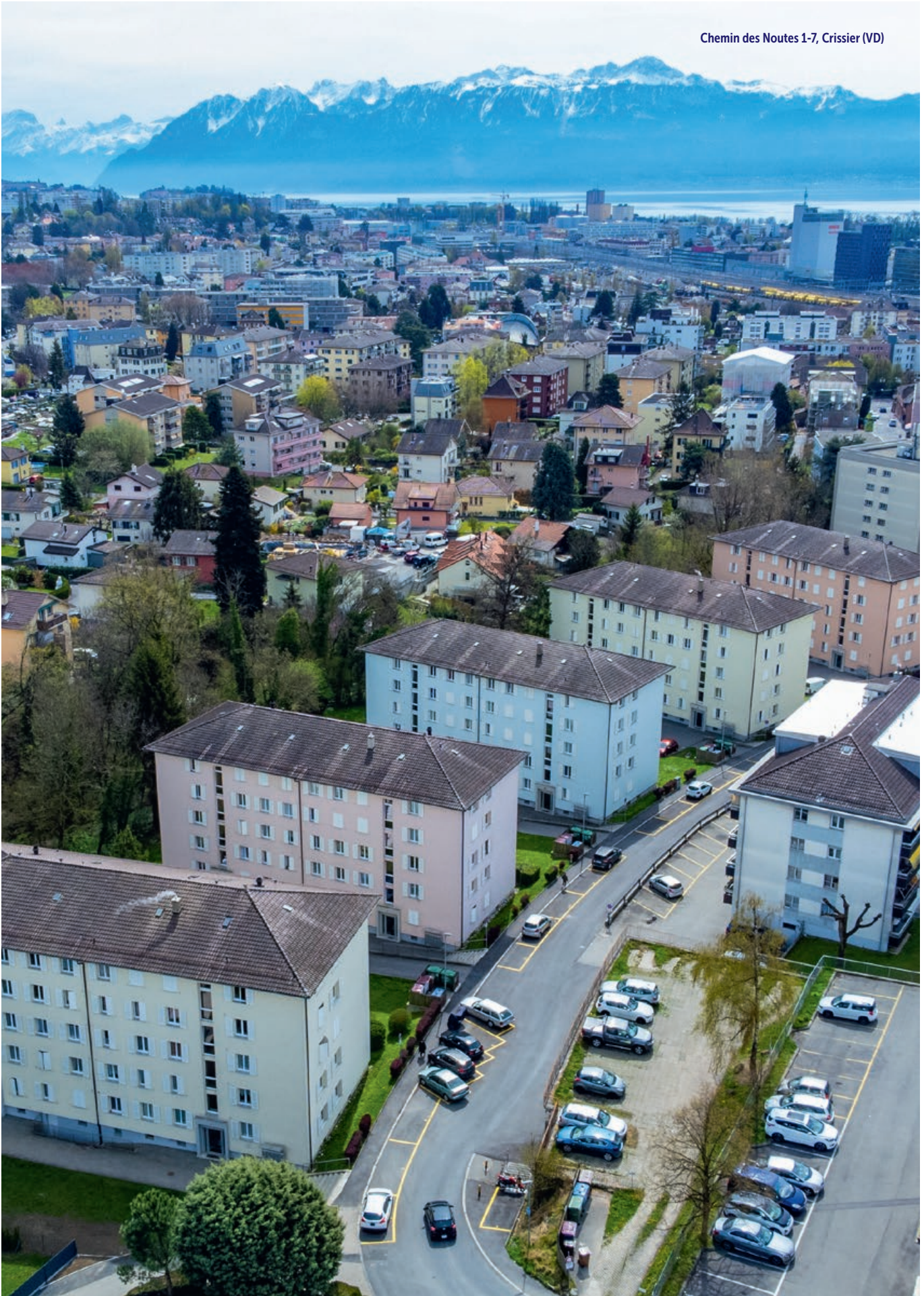
WALLISELLEN Friedenstrasse 6a, 6b



Erworben
im
10.25

Typ	Wohnbau
Wohnungen	15 Wohnungen, 355 m ²
Geschäfte	Kein Geschäft
Erzielte Mieteinnahmen	Seit 10.25: CHF 112'257
Theoretischer Mieterspiegel (MS)	CHF 264'768
Gestehungskosten (GK)	CHF 7'751'216
Verkehrswert (VW)	CHF 8'160'000
Verhältnis: MS/VW MS/GK	3.24% 3.42%
Leerstand: Berichtsp. letzter Monat	0.00% 0.00%
Heizung	Wärmepumpe

Chemin des Noutes 1-7, Crissier (VD)



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

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

