Nachhaltigkeit

Rue de Grise-Pierre 7, Neuenburg (NE)

Nachhaltigkeitsbericht

Ziel dieses Berichts ist es, die Positionierung, die Ziele und die Leistung des Cronos Immo Fund in Bezug auf die Nachhaltigkeit sowie deren Entwicklung im Laufe der Zeit darzulegen. Ausserdem erfüllt er die Compliance-Anforderungen und informiert über Risiken im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit.

Wir möchten betonen, dass die Berücksichtigung von sozialen und die Unternehmensführung betreffenden Faktoren Teil der DNA der Cronos Finance SA ist. Im Bereich der Vermögensverwaltung, unserem historischen Kerngeschäft, ist es unsere Aufgabe, unsere Kunden unabhängig und objektiv zu betreuen und zu beraten und ihre Interessen strikt zu wahren.

Angesichts der Auswirkungen des Immobiliensektors auf die Umwelt ist es unseres Erachtens zudem unerlässlich, der Senkung unserer CO_2-Emissionen und der energetischen Transition unseres Fonds einen hohen Stellenwert einzuräumen. Seit 2020 sind diese Ziele für uns eine Selbstverständlichkeit und daher ist es für uns wichtig, genaue Angaben zu den Verbrauchsdaten unserer Gebäude zu sammeln. Aus diesem Grund haben wir einen Energiemonitoringvertrag mit dem marktführenden Unternehmen Signa-Terre abgeschlossen. Die erhobenen Daten helfen uns auch bei der Planung von Sanierungen, durch die wir die uns selbst gesetzten Ziele zur Senkung des Verbrauchs erreichen wollen.

Nachhaltigkeit ist ein zentraler Pfeiler unserer Strategie und unserer Aktivitäten. Deshalb:

- bemühen wir uns um grösstmögliche Transparenz und veröffentlichen jedes Jahr einen Nachhaltigkeitsbericht
- unterzeichnete Cronos Finance SA 2021 die Prinzipien für verantwortliches Investieren der UNO (UN PRI) und Cronos Immo Fund trat 2024 dem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bei

Zudem haben wir die folgenden Dokumente angepasst:

- unseren Prospekt, dem wir die neuen Abschnitte «Nachhaltigkeitspolitik» und «Management des Nachhaltigkeitsrisikos» hinzugefügt haben, und in dem wir den Abschnitt «Wesentliche Risiken» mit Risiken im Zusammenhang mit der Energiewende und dem Klimawandel ergänzt haben
- unseren Fondsvertrag, in den wir Bestimmungen zur Nachhaltigkeit aufgenommen haben
- unsere Richtlinien; sowie
- unsere Wesentlichkeitsmatrix zu den Nachhaltigkeitsrisiken.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE UND -ZIELE

Sowohl der Verwaltungsrat als auch die Geschäftsleitung sind fest entschlossen, zielführende Massnahmen zur Förderung der Nachhaltigkeit zu ergreifen. Daher nahmen der CEO und ein weiteres Mitglied der Geschäftsleitung an der COPTIS / SWISS TRIPLE IMPACT-Schulung teil, deren Ziel es ist, Unternehmen der Immobilienbranche dabei zu unterstützen, Nachhaltigkeit in den Kern ihres Geschäftsmodells zu integrieren.

2020

Beginn der Erhebung der Verbrauchsdaten unserer Liegenschaften

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

Nachhaltigkeit

Integration

Wir integrieren die ESG-Kriterien ohne Ausschlüsse in unsere Geschäftspolitik

Wir sind uns unserer Verantwortung in Sachen Nachhaltigkeit bewusst. Daher haben wir uns eingedenk des Ziels des Cronos Immo Fund, «die Substanz der Anlagen langfristig zu erhalten und die Anlageerträge angemessen zu verteilen...», für einen Ansatz entschieden, der die ESG-Faktoren miteinbezieht.

Dieser Ansatz setzt voraus, dass wir bei allen mit dem Bau, dem Erwerb und dem Betrieb einer Immobilie verbundenen Prozessen die verschiedenen die Umwelt, die Gesellschaft und die Unternehmensführung betreffenden Aspekte berücksichtigen. Zu diesem Zweck integriert die Geschäftsleitung die Nachhaltigkeitsaspekte systematisch während des gesamten Entscheidungsprozesses, um den Energieverbrauch der Bestandsliegenschaften unter Berücksichtigung der gebäudespezifischen Kriterien zu optimieren.

Wir wenden keine Ausschlusskriterien an.

Wir haben uns drei konkrete Umweltziele gesetzt. Die beiden ersten sind an der Klimastrategie 2050 des Bundesrates ausgerichtet:

- 40% Verringerung der CO_2-Emissionen (kg CO_2äq/m² EBF) bis 2030 gegenüber 2023
- 100% Verringerung der CO_2-Emissionen (Netto-Null) (kg CO_2äq/m² EBF) bis 2050 gegenüber 2023
- 90% Abdeckungsgrad für die Erhebung von Energieverbrauchsdaten und CO_2-Emissionen bis 2030.

UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

Der Verwaltungsrat hat folgende Befugnisse puncto Nachhaltigkeit:

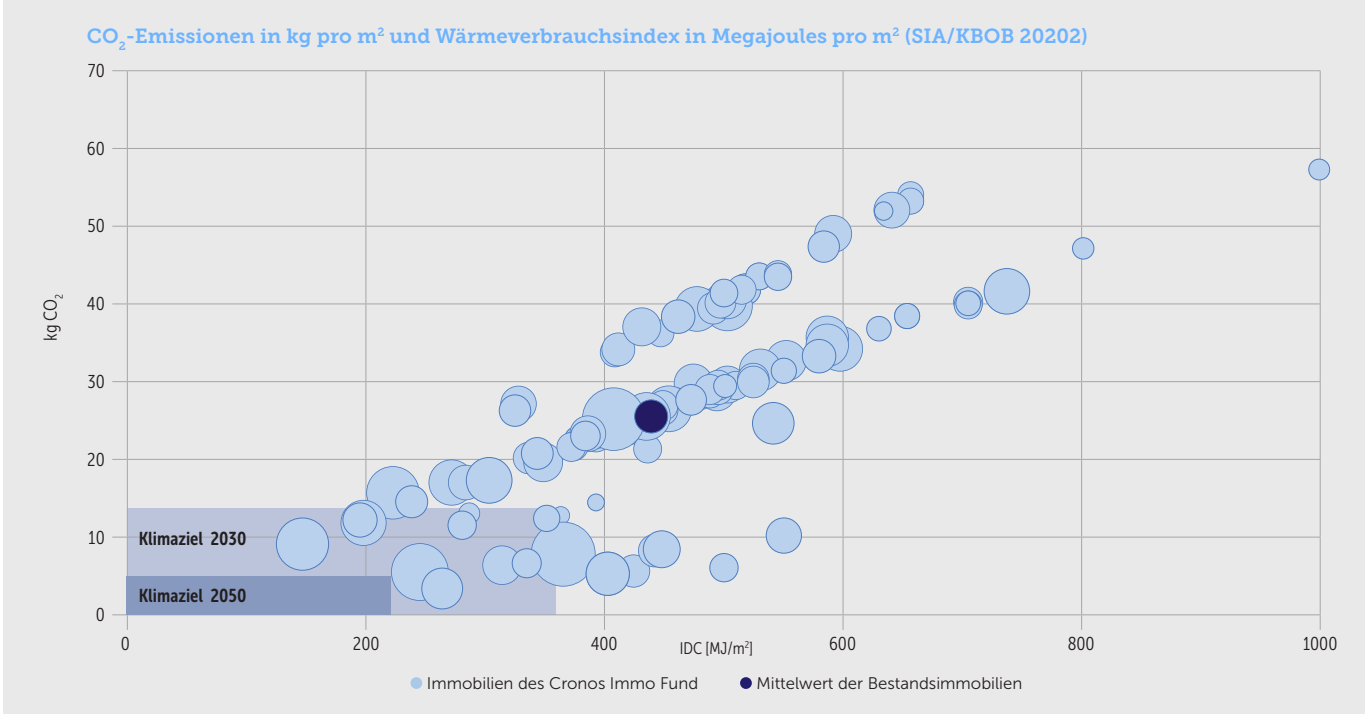
- Validierung und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Überwachung der Steuerung der Nachhaltigkeitsrisiken.

Die Geschäftsleitung erstattet dem Verwaltungsrat Bericht und hat folgende Befugnisse:

- Ausarbeitung und Anpassung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Einschätzung und Steuerung der Nachhaltigkeitsrisiken.

Zur Unterstützung dieser beiden Organe wurde ein ESG-Komitee eingerichtet, um den wachsenden Anforderungen im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Dieses legt die entsprechende Strategie fest. Es hat eine transversale Struktur und berichtet direkt an die Geschäftsleitung. Bei seiner Gründung vor zwei Jahren bestand das ESG-Komitee aus drei Mitgliedern, derzeit sind es sechs:

- Ein Mitglied der Geschäftsleitung
- Chief Investment Officer (Vermögensverwaltung)
- Vier Vertreter/innen der folgenden Bereiche:
  - Immobilienverwaltung - Asset Management
  - Immobilienverwaltung - Bau und Renovation
  - Fonds-Administration



Die transversale Struktur des ESG-Komitees fördert eine globale Betrachtungsweise und Abdeckung des Themas, den Austausch zwischen den Bereichen und den gemeinsamen Lernprozess. Da das ESG-Komitee direkt an die Geschäftsleitung berichtet, ist eine schnelle Kommunikation und Entscheidungsfindung gewährleistet.

UMWELT

Wie im Abschnitt «Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele» dieses Berichts beschrieben, strebt der Cronos Immo Fund an, die Energieeffizienz seiner Gebäude zu verbessern und seinen Immobilienbestand bis 2050 klimaneutral zu machen.

Eines der vorrangigen Ziele ist die schrittweise Abschaffung fossiler Brennstoffe bis im Jahr 2040. Mit Öl oder Gas betriebene Heizanlagen werden nach und nach durch umweltfreundliche Alternativen wie Wärmepumpen oder Fernwärme ersetzt. Ist keine andere Lösung möglich, kann jedoch auch eine fossile Energiequelle in Betracht gezogen werden.

Parallel dazu werden Technologien zur automatischen Optimierung der Heizanlagen installiert, um den Wärmeverbrauch und zeitnah auch die CO_2-Emissionen zu senken. Bei Neubauten und umfassenden Renovationen orientiert sich der Cronos Immo Fund an hohen Standards für Energieeffizienz, und strebt vorzugsweise eine Minergie-Zertifizierung an. Ist Minergie nicht erreichbar, wird eine Leistung angestrebt, die diesem Standard nahekommt.

Auch die nachhaltige Mobilität ist Teil der Strategie. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln ist ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Akquisition von Immobilien, und in einigen Tiefgaragen werden nach und nach Ladestationen für Elektrofahrzeuge eingerichtet. Um die Produktion erneuerbarer Energien zu fördern, wurde ein Rahmenvertrag zur Ermittlung geeigneter Dächer für die Installation von Sonnenkollektoren unterzeichnet.

Ausführliche Informationen und konkrete Beispiele finden Sie im Abschnitt «Renovationen und Neubauten» in diesem Bericht.

Energiemonitoring-Bericht

Wir erstellen jedes Jahr in Zusammenarbeit mit unserem Partner Signa-Terre einen Bericht zum Energiemonitoring. Anhand dieser detaillierten Aufstellung können wir die Wirkung unserer Massnahmen messen und analysieren und unsere Massnahmen anpassen, um Ressourcen schonender einzusetzen und Umweltauswirkungen zu mindern.

Wir haben beschlossen, in diesem Jahr neben den SIA [1]-KBOB 2022-konformen Umweltkennzahlen, die den Vergleich mit den Vorjahreszahlen ermöglichen, auch umweltrelevante Kennzahlen gemäss REIDA [2] zu publizieren. Dieser Standard wird von der AMAS (Asset Management Association Switzerland) empfohlen und sorgt für eine stärkere Standardisierung und bessere Vergleichbarkeit mit anderen Schweizer Immobilienfonds. Der Hauptunterschied zwischen diesen beiden Normen liegt in den verwendeten Faktoren: Die SIA-Norm verwendet die Umrechnungsfaktoren KBOB [3] 2022 und die Norm AMAS/REIDA die Faktoren von INTEP [4]. Mit der Publikation von Umweltkennzahlen nach beiden Berechnungsmethoden schaffen wir optimale Transparenz für unsere Anlegerinnen und Anleger und liefern nach den strengsten Praktiken der Branche ermittelte Angaben zu unserem Fonds.

Wir konzentrieren uns auf die vier wichtigsten Kennzahlen zum Verbrauch: CO_2-Emissionen, Wärmeintensität, Stromverbrauch und Wasserverbrauch.

In der nachfolgenden Darstellung wird für jede Kennzahl der nach der jeweiligen Norm ermittelte Abdeckungsgrad angegeben. Der Abdeckungsgrad gibt auf Portfolio-Ebene Auskunft über den Anteil der Fläche der Liegenschaften (in Prozent der Gesamtfläche), für den Verbrauchsdaten erhoben werden, die in die Berechnung der umweltrelevanten Kennzahlen einfliessen. Er wird definiert als die Gesamtfläche der Gebäude, für die vollständige und validierte Verbrauchsdaten vorliegen, im Verhältnis zur Gesamtfläche in Quadratmetern aller fertigen Bauten. Bei der SIA-Methode wird die Energiebezugsfläche (EBF) berücksichtigt, bei der REIDA-Methode die vermietbare Fläche (VMF).

ESG-Komitee

Die transversale Struktur des ESG-Komitees fördert eine globale Betrachtungsweise und Abdeckung des Themas, den Austausch zwischen den Bereichen und den gemeinsamen Lernprozess

[1] SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
[2] REIDA: Real Estate Investment Data Association
[3] KBOB: Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
[4] INTEP: Integrale Planung GmbH

Nachhaltigkeit

Der Abdeckungsgrad schwankt je nach Verfügbarkeit der Daten, was zu Unterschieden zwischen den erfassten Verbrauchsdaten führen kann.

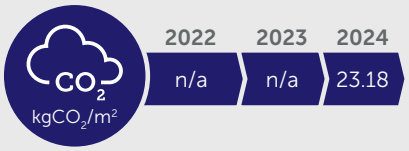
Es gilt zu beachten, dass die im Laufe des Jahres erworbenen und verkauften Gebäude nicht berücksichtigt wurden.

Im Einklang mit den AMAS-Richtlinien zur Selbstregulierung und in Übereinstimmung mit den uns selbst gesetzten Zielen streben wir eine schrittweise Verbesserung des Abdeckungsgrads auf 100% an.

REIDA/INTEP (AMAS)

CO_2-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 89%



CO_2-Emissionen	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m² EBF	22.03	23.18	29.68

Anteil erneuerbarer Energie

Nicht erneuerbare	85%
Erneuerbare	15%

Anteil Emissionen je Scope

	Scope 1	Scope 2
Anteil CO_2-Emissionen	95%	5%

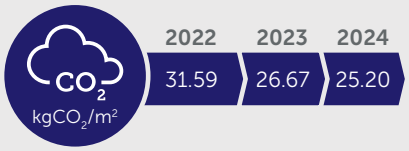
Aufteilung der Emissionen nach Energieträger

Gas	61.41%
Heizöl	33.61%
Fernheizung	4.31%
Allgemeinstrom	0.53%
Wärmepumpe	0.14%

SIA/KBOB 2022

CO_2-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 90%



CO_2-Emissionen	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m² EBF	23.45	25.20	27.60

2024 betragen die CO_2-Emissionen (SIA/KBOB 2022) im Mittel 25.20 kg CO_2/m², gegenüber 26.67 kg CO_2/m² im Vorjahr. Es gilt zu beachten, dass der 2023 veröffentlichte Wert von 25.92 kg CO_2/m² auf der SIA/KBOB-Norm 2014 beruhte und nicht auf der SIA/KBOB-Norm 2022, wie die in diesem Jahr präsentierten Zahlen.

Anteil Emissionen je Scope

	Scope 1	Scope 2
Anteil CO_2-Emissionen	93%	7%

Aufteilung der Emissionen nach Energieträger

Gas	59.87%
Heizöl	33.20%
Allgemeinstrom	3.38%
Fernheizung	2.69%
Wärmepumpe	0.79%
Photovoltaik	0.07%

Anteil erneuerbarer Energie je Scope

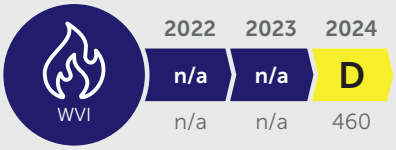
	Scope 1	Scope 2	Scope 3
Erneuerbare	0.55%	40.73%	21.09%
Nicht erneuerbare	99.45%	59.27%	78.91%

Scope 1: Direkt durch das Gebäude verursachte Emissionen (im Gebäude erzeugte Heizwärme)
Scope 2: Emissionen aus extern produzierter und dem Gebäude zugeführter Energie (Fernheizung, Allgemeinstrom)
Scope 3: Gemäss SIA geschätzter Mieterstrom (erneuerbare und nicht erneuerbare) ohne Berücksichtigung der Emissionen aus Bau- und Renovationsarbeiten

REIDA/INTEP (AMAS)

WÄRMEINTENSITÄT

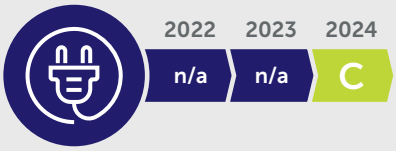
Abdeckungsgrad: 91%



Anzahl Gebäude	124
Wärmeverbrauch	17'790'415 kWh
Delta	25.98%
Bereinigungsfaktor	1.17
Bereinigter Energieverbrauch	20'843'541 kWh
Delta	n/a
WVI	460
Energieetikette	D

STROMVERBRAUCH

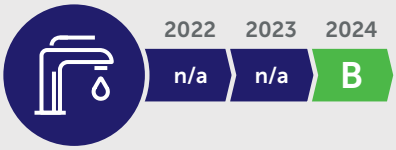
Abdeckungsgrad: 95%



Anzahl Gebäude	132
EBF	170'191.19 m²
Stromverbrauch	1'246'305.43 kWh
Solarstrom Eigenverbrauch	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	n/a
Pro m²	7.83
Delta pro m²	n/a
Energieetikette	C

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 94%



Anzahl Gebäude	132
EBF	167'850.94 m²
Wasserverbrauch	202'007 m³
Delta	n/a
pro m²	1.20
Delta pro m²	n/a
Energieetikette	B

SIA/KBOB 2022

WÄRMEINTENSITÄT

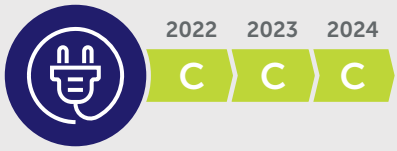
Abdeckungsgrad: 91%

Anzahl Gebäude	124
Wärmeverbrauch	17'790'415 kWh
Gesamt-Delta	25.98%
Bereinigungsfaktor	1.16
Bereinigter Energieverbrauch	19'850'176 kWh
Delta	2.38%
WVI	431
Energieetikette	D

Wärmeverbrauch	2022	2023	2024
in kWh	13'249'510	14'121'453	17'790'415

STROMVERBRAUCH

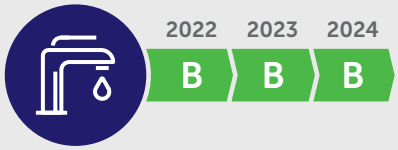
Abdeckungsgrad: 95%



Anzahl Gebäude	132
EBF	172'332.68 m²
Stromverbrauch	1'246'305.43 kWh
Solarstrom Eigenverbrauch	85'638.94 kWh
Total	1'331'944.37 kWh
Delta	26.20%
Pro m²	7.73
Delta pro m²	6.70%
Energieetikette	C

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 94%



Anzahl Gebäude	130
EBF	170'608.30 m²
Wasserverbrauch	202'007 m³
Delta	16.23%
Pro m²	1.18
Delta pro m²	6.49%
Energieetikette	B

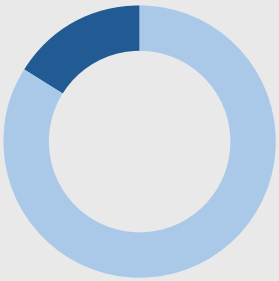
Nachhaltigkeit

REIDA/INTEP (AMAS)

UMWELTKENNZAHLEN [1]

	30.09.2024	30.09.2023
Abdeckungsgrad	89.34%	n/a
Energieträgermix (fossil/nicht fossil)	84%/16%	n/a
Energieverbrauch in kWh	18'530'996	14'364'185
Energieintensität in kWh/m²	129.93[2]	n/a
Treibhausgasemissionen in Tonnen CO_2	3'723	n/a
Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO_2/m²	23.18	n/a
Verhältnis EBF/VMF	1.21	n/a

Energieträgermix



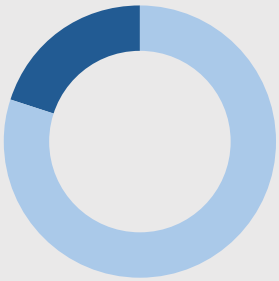
Fossil	84%
Nicht fossil	16%

SIA/KBOB 2022

UMWELTKENNZAHLEN [1]

	30.09.2024	30.09.2023
Abdeckungsgrad	89.58%	76.56%
Energieträgermix (fossil/nicht fossil)	80%/20%	86%/14%
Energieverbrauch in kWh	18'530'996	14'364'185
Energieintensität in kWh/m²	113.49	116.65
Treibhausgasemissionen in Tonnen CO_2	4'114	3'355
Intensität der Treibhausgasemissionen in kg CO_2/m²	25.20	26.67

Energieträgermix



Fossil	80%
Nicht fossil	20%

[1] die gemäss SIA/KBOB 2022 ermittelten Daten wurden entsprechend angepasst, um den Vergleich zwischen 2023 und 2024 zu ermöglichen.
[2] korrigiert von 133.97 fälschlicherweise im Jahresbericht veröffentlicht

GESELLSCHAFT

Im Bereich S von ESG verfolgt der Cronos Immo Fund einen proaktiven Ansatz, um soziale Belange in seine Managementprozesse einzubeziehen. Dabei ist er bestrebt, die Beziehungen zu seinen Stakeholdern zu stärken und die Lebensqualität in seinen Liegenschaften zu verbessern.

Dialog mit den Stakeholdern

Der Cronos Immo Fund legt grossen Wert auf einen offenen, konstruktiven Dialog mit seinen Stakeholdern, seien es Investoren, Liegenschaftsverwaltungen, Mietende oder Dienstleister. Dieser Dialog wird in Form eines direkten Austauschs, regelmässiger Beratungen, und detaillierter Berichte geführt.

- **Anleger/innen**
  Die Anleger/innen des Fonds werden mit regelmässigen Berichten und Mehrjahrespublikationen, die ihnen einen Überblick über die Fondsperformance sowie seine Entwicklungsperspektiven geben, auf dem Laufenden gehalten. Darüber hinaus organisiert der Cronos Immo Fund von Zeit zu Zeit persönliche Treffen, um auf die Anliegen der Anleger/innen einzugehen und die langfristige Strategie zu besprechen, einschliesslich der ESG-Initiativen, die in das Fondsmanagement integriert sind. Diese Transparenz soll das Vertrauen stärken und eine reibungslose Kommunikation gewährleisten.

- **Hausverwaltungen und Dienstleister**
  Bei den mit der Bewirtschaftung der Fondsimmobilien beauftragten Hausverwaltungen werden monatliche Berichte eingeholt. Neben dieser regelmässigen Kontrolle führte das Verwaltungsteam 2024 eine Umfrage zu den ESG-Praktiken der Hausverwaltungen durch, um deren Ansatz in Bezug auf die soziale und ökologische Verantwortung besser zu verstehen. Dadurch konnte vorhandenes Verbesserungspotenzial identifiziert und die Zusammenarbeit zur Förderung hoher Standards für eine

nachhaltige Bewirtschaftung der Objekte gestärkt werden. Seit November 2024 werden die externen Mandatsträger aufgefordert, ihr Engagement für Sicherheit, Sozialstandards und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeitenden zu belegen und damit zu gewährleisten, dass die Arbeitsbedingungen bei den Partnern des Cronos Immo Fund strengen Kriterien der sozialen Verantwortung entsprechen.

- **Mietende**
  Die Beziehung zu den Mietenden läuft mehrheitlich über die Hausverwaltungen. Das Verwaltungsteam würde es jedoch bevorzugen, einen direkten Kontakt zu den Mietenden aufzubauen und ist dabei, ein Tool zu entwickeln, über das diese ein direktes Feedback über ihre Erfahrungen abgeben können. Derzeit werden auch Umfragen zur Lebensqualität in den verwalteten Gebäuden vorbereitet. Diese Umfragen werden helfen, die Bedürfnisse der Mietenden in Bezug auf Wohnkomfort und Service besser zu verstehen und Verbesserungsvorschläge zu sammeln. Der Cronos Immo Fund engagiert sich unter anderem dafür, die Wohnqualität seiner Mietenden zu verbessern und ihnen einen angenehmeren und den heutigen Erwartungen entsprechenden Lebensraum zu bieten.

Auswirkung für die Gebäudenutzer

Hindernisfreiheit ist ein zentrales Thema bei der Verwaltung der Fondsimmobilien. Bei Renovationen oder Umbauprojekten bemühen wir uns stets, eine normgerechte Hindernisfreiheit sicherzustellen, soweit dies technisch machbar ist. Damit soll gewährleistet werden, dass die Gebäude inklusiv gestaltet und für alle, auch für Menschen mit Behinderungen oder Einschränkungen, problemlos zugänglich und gleichermassen nutzbar sind.

Betreute und gemeinnützige Wohnungen

Der Fonds trägt zum Angebot an angepassten Wohnungen für Menschen bei, die ein sicheres und betreutes Lebensumfeld benötigen. Zurzeit bietet er 20 betreute Mietwohnungen in Saxon an. Überdies baut er in Crissier und Freiburg 113 angepasste Neuwohnungen mit Personenbetreuung und geht damit auf die steigende Nachfrage nach Spezialwohnungen ein.

Ausserdem besitzt der Fonds 97 gemeinnützige Wohnungen an verschiedenen Standorten im Kanton Genf. Derzeit sind 16 neue gemeinnützige Wohnungen im Bau, wodurch das Angebot an günstigem Wohnraum in einer Region mit hoher Nachfrage gestärkt wird.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

Cronos Finance SA legt grossen Wert darauf, ihren Mitarbeitenden ein anregendes und wohlwollendes Arbeitsumfeld zu bieten, das sowohl die persönliche als auch die berufliche Entfaltung fördert. Sie befürwortet die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und bietet ihnen die nötige Unterstützung, um in ihrer Karriere voranzukommen.

Eine 2024 durchgeführte anonyme interne Umfrage ergab, dass die Mitarbeitenden mit den Arbeitsbedingungen und dem Arbeitsumfeld sehr zufrieden sind. Dies zeigt, dass sich Cronos Finance SA dafür engagiert, in ihr Humankapital zu investieren und ein Umfeld zu schaffen, das die berufliche Entfaltung fördert.

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

Eckdaten (September 2023 - September 2024)	
Anzahl Mitarbeitende	33
Männeranteil	70%
Frauenanteil	30%
Anteil Vollzeitbeschäftigte	76%
Anzahl Praktikant/innen > 3 Monate	1
Anzahl Neuzugänge	3
Anzahl Abgänge	3
Durchschnittliches Dienstalter	6 Jahre
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter < 5 Jahre	45%
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter zwischen 5 und 10 Jahren	42%
Anteil Mitarbeitende mit Dienstalter > 10 Jahre	12%
Anteil Mitarbeitende, die eine kurze Weiterbildung (< 1 Tag) absolviert haben	100%
Anteil Mitarbeitende, die eine längere Weiterbildung (> 2 Wochen) absolviert haben	6%
Anteil Mitarbeitende, die eine lange Weiterbildung (> 1 Jahr) absolviert haben	9%

Weiterbildung

Cronos Finance SA befürwortet die Weiterbildung ihrer Mitarbeitenden und bietet ihnen die nötige Unterstützung, um in ihrer Karriere voranzukommen

Nachhaltigkeit

Think-Tank

Seit fast 14 Jahren organisiert Cronos Finance SA einen jährlichen Think-Tank, an dem aktuelle Themen betreffend die berufliche Vorsorge diskutiert werden

Die Sprinterin Sarah Atcho-Jaquier

Neben der internen Mitarbeiterförderung beteiligt sich Cronos Finance SA auch an externen Initiativen, z. B. durch die Unterstützung von Sportvereinen und Athleten wie Sarah Atcho (Sprinterin der Schweizer Nationalmannschaft). Dieses Sponsoring ist Teil eines umfassenderen Konzepts des sozialen Engagements. Mit den von ihr unterstützten Aktionen, die Gesundheit, Wohlbefinden und Engagement in der Gemeinschaft fördern, zeigt Cronos Finance SA, wie ernst sie ihre gesellschaftliche Verantwortung nimmt.

Forschung und Innovation

Innovation und Forschung sind grundlegende Bestandteile der Unternehmensphilosophie von Cronos Finance SA. Jedes Jahr veranstalten wir einen Think-Tank (Denkfabrik), in dem aktuelle Themen der beruflichen Vorsorge diskutiert werden. In den letzten Jahren gab es mehrere Themenbereiche, die sich mit Nachhaltigkeit und gesellschaftlichen Herausforderungen befassten. In den jüngsten Arbeiten des Think-Tank wurden zum Beispiel folgende Themen behandelt:

- «Auswirkungen des Klimawandels auf die Sterblichkeit der Schweizer Bevölkerung»
- «ESG: Green Bonds, Aktien und Immobilien»
- «Schaffung eines mikrofundierten grünen BIP».

Dieser Think-Tank stützt sich auf Grundlagenstudien, die häufig von Studierenden im Rahmen von Masterarbeiten und Praktika im Unternehmen erstellt werden.

Zudem beteiligt sich Cronos Finance SA massgeblich am Projekt «Grüner Wert von Immobilien», dessen Ziel es ist, eine Methode zur Bewertung der Energieeffizienz unter Berücksichtigung künftiger Risiken und Unwägbarkeiten zu entwickeln.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Cronos Immo Fund wird nach den Grundsätzen Transparenz, Integrität und Verantwortung geführt, die seit seiner Gründung die zentralen Pfeiler seiner Tätigkeit bilden. Um die Einhaltung von Best Practices im Bereich der Unternehmensführung zu gewährleisten, werden die Struktur und internen Abläufe der Fondsleitung Cronos Finance SA ständig überprüft und ausgebaut.

Stärkung der Unternehmensführung und der Organisationsstruktur

Die Fondsleitung verfügt über eine straffe Unternehmensführung und stellt sicher, dass ihre Praktiken den höchsten Standards der Branche entsprechen. Als von

Think-Tank 2024 von Cronos Finance SA in Lausanne

der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA bewilligte Fondsleitung muss sie den Nachweis erbringen, dass sie angemessen organisiert ist, um eine optimale Verwaltung der von ihr bewirtschafteten und geführten Fonds zu gewährleisten. Zu diesem Zweck hat sie interne Richtlinien erstellt und einen formellen Verhaltenskodex eingeführt, der den Rahmen für alle Vorgänge und Interaktionen innerhalb des Unternehmens bildet.

Gemäss den Grundsätzen einer guten Unternehmensführung besteht der Verwaltungsrat der Cronos Finance SA mehrheitlich aus unabhängigen Mitgliedern. Diese bringen einander ergänzende und breit gefächerte Fachkenntnisse der Immobilienbranche und des Finanzsektors mit, die eine effiziente und kompetente Verwaltung gewährleisten. Zudem wird auf ein ausgewogenes Geschlechterverhältnis geachtet; 40% der VR-Mitglieder, darunter die Präsidentin und die Vizepräsidentin, sind Frauen. Mit dieser Organisation sollen objektive und verantwortungsvolle Entscheidungen gefördert und Interessenkonflikte vermieden werden. Somit wird der Schwerpunkt der Fonds-Governance auf ein straffes und transparentes Management gelegt, wodurch das Vertrauen der Anleger/innen und anderen Stakeholder gestärkt wird.

Risikomanagement und Integration von ESG-Kriterien

Das Risikomanagement bildet eine wichtige Grundlage der Unternehmensführung von Cronos Finance SA. Als Gesellschaft mit FINMA-Bewilligung unterliegt Cronos Finance SA einer unabhängigen externen Prüfung, die die Transparenz und Zuverlässigkeit ihrer Risikomanagementpraktiken garantiert. Sie hat ESG-Themen in dieses Risikomanagement integriert und sich damit dazu verpflichtet, die Auswirkungen ihrer Entscheidungen in Sachen Investitionen und Immobilienbewirtschaftung auf Umwelt, Gesellschaft und Unternehmensführung zu berücksichtigen und zu verringern.

Durch die Einbeziehung von ESG-Kriterien können fundierte Entscheidungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Einhaltung sozialer Standards getroffen werden, die auf einer Analyse der zukünftigen Risiken beruhen. Dieser Prozess ermöglicht es der Fondsleitung, nicht nur die gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen, sondern auch den steigenden Erwartungen der Anleger/innen hinsichtlich der sozialen und ökologischen Verantwortung gerecht zu werden.

Schutz persönlicher Daten

Der Schutz persönlicher Daten bildet einen weiteren wichtigen Bestandteil der Unternehmensführung von Cronos Finance SA. Die Gesellschaft hält sich an das Schweizer Datenschutzgesetz (revDSG) sowie an die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union. Diese Regelungen gewährleisten die Vertraulichkeit und Sicherheit der persönlichen Daten von Mitarbeitenden, Anlegerinnen und Anlegern, Mietenden und Geschäftspartnern.

Um die Einhaltung dieser Vorschriften zu gewährleisten, hat Cronos Finance SA eine interne Datenschutzpolitik erstellt, die regelmässig an die gesetzlichen und technologischen Entwicklungen angepasst wird. Die getroffenen Vorkehrungen sollen das Risiko einer Verletzung persönlicher Daten verhindern und das Vertrauen aller Beteiligten in den sicheren Umgang mit ihren Informationen aufrechterhalten. Alle Mitarbeitenden erhielten eine spezielle Schulung zu diesem Thema.

Interne Kontrolle und Compliance

Cronos Finance SA achtet ganz besonders auf eine angemessene interne Kontrolle, die sicherstellt, dass alle Geschäfte ordnungsgemäss und auf ethisch vertretbare Weise abgewickelt werden. Seit November 2024 müssen ihre externen Mandatsträger jedes Jahr bestätigen, dass sie sich an bewährte Praktiken in Bezug auf Management, Sicherheit und die Einhaltung von Sozial- und Umweltstandards halten.

Im Bereich der internen Organisation hat sie einen Verhaltenskodex eingeführt, den jeder Mitarbeitende und jedes Verwaltungsratsmitglied unterschreiben muss. Dieser Kodex legt die Verhaltensregeln fest, die jeder Mitarbeitende einhalten muss, um eine transparente, ethische und verantwortungsvolle Geschäftsführung zu gewährleisten.

Verpflichtung zu verantwortlichen Investitionen

Cronos Finance SA zählt seit 2021 zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI). Mit dieser Verpflichtung unterstreicht die Fondsleitung ihren Willen, durch die Verwaltung ihrer Fonds die nachhaltige Entwicklung zu fördern, indem sie klaren Richtlinien folgt, die ein verantwortungsvolles und ethisches Verhalten gewährleisten. Diese Prinzipien dienen als Rahmen zur Festlegung bewährter Praktiken, die sowohl bei der Fondsverwaltung als auch im Umgang mit Kunden anzuwenden sind.

2021

Cronos Finance SA hat 2021 die Prinzipien für verantwortliches Investieren der UNO (UN PRI) unterzeichnet

Nachhaltigkeit

Route du Pont-Rouge 1 A-B-C und 3 A-B, Monthey (VS)

Zertifizierung

Bei jedem Projekt wird untersucht, wie die Energieeffizienz maximiert werden kann um eine Umweltzertifizierung zu erhalten

Im Jahr 2024 wurde der Cronos Immo Fund auch Mitglied von GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), einer Organisation, die die ESG-Performance von Immobilienanlagen bewertet. Diese Mitgliedschaft zeugt von der Bereitschaft, einen Prozess der kontinuierlichen Verbesserung in Bezug auf Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung zu durchlaufen.

RENOVATIONEN UND NEUBAUTEN

Um die im Abschnitt «Nachhaltigkeitsstrategie und -ziele» dieses Berichts erwähnten Klimaziele des Bundes zu erreichen und einer langfristigen Vision gerecht zu werden, wurde eine detaillierte Zehnjahresplanung für die Renovation des Gebäudebestands erstellt. Bis 2033 wird bei 26 Gebäuden die Wärmedämmung der Gebäudehülle verbessert. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Isolierung der Gebäude zur Verbesserung ihrer Energieeffizienz.
Für jedes dieser Renovationsprojekte wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, um zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, eine Photovoltaikanlage zu installieren und ein Energieeffizienzlabel wie Minergie einzuholen. Parallel dazu werden die Wohnungen weiter modernisiert, um sie an zeitgemässe und nachhaltige Standards anzupassen. Darüber hinaus werden fast zwanzig Wärmeerzeugungsanlagen durch Systeme ersetzt, die erneuerbare Energien nutzen.

Auch die vom Cronos Immo Fund in Auftrag gegebenen Neubauten folgen dieser grünen Bewegung. Bei jedem Projekt wird geprüft, wie die Energieleistung maximiert werden kann und ob es möglich ist, eine Umweltzertifizierung zu erhalten. Dies gilt insbesondere für das Projekt Route du Pont-Rouge in Monthey, wo Verbesserungen vorgenommen wurden, um die Anforderungen eines anerkannten Labels zu erfüllen (siehe hierzu den Abschnitt Verwaltung des Immobilienbestands im Verwaltungsbericht 2023-2024).

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften vollständig renoviert:

Ecublens (VD), Route du Bois 16
2023 wurde die Gebäudehülle dieses Objekts vollständig saniert, wodurch die Wärmedämmung erheblich verbessert wurde. Dadurch konnte die Energieetikette des Gebäudes von E (dies entspricht einem Verbrauch von 575 MJ) auf C (entspricht einem geringeren Verbrauch von 318 MJ) heruntergesetzt werden, was eine erhebliche Verbesserung der Energieeffizienz darstellt. In den kommenden Jahren soll die Ölheizung durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz (CAD) ersetzt werden. Zudem sollen demnächst die Wohnungen und die gemeinschaftlich genutzten Bereiche renoviert werden.

Lausanne (VD), Avenue de Valmont 7
Dieses Gebäude wird seit August 2024 energetisch saniert. Die Massnahmen umfassen die Sanierung der thermischen Hülle, die Erneuerung des Daches, die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach und die Renovierung der Wohnungen einschliesslich einer effizienteren technischen Ausstattung. Diese Arbeiten werden dazu beitragen, die Nachhaltigkeit und den Wärmekomfort des Gebäudes zu verbessern.

Zudem wurde bei mehreren Gebäuden das Dach erneuert.

Lausanne (VD), Rue de la Tour 8bis
2023 wurde bei diesem Schulgebäude im Zentrum von Lausanne das Dach komplett saniert und die Sandsteinfassade restauriert. Diese Arbeiten konnten trotz der eingeschränkten Zugänglichkeit des Standorts erfolgreich durchgeführt werden.

Clarens (VD), Rue du Léman 12
Auch bei diesem Gebäude wurde 2023 das Dach komplett erneuert, wobei eine Wärmedämmung nach den aktuellen Standards

angebracht wurde. Auch die Fassade wurde im Rahmen der Arbeiten aufgefrischt und alle alten Fenster wurden durch Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die gemeinschaftlich genutzten Bereiche wurden modernisiert. Dabei wurde unter anderem die Beleuchtung durch LED-Lampen ersetzt. Die Stromzähler wurden alle am selben Ort im Untergeschoss angebracht.

Austausch der Wärmeerzeugungsanlagen

Eines der wichtigsten Ziele für 2050 ist es, den Verbrauch fossiler Brennstoffe deutlich zu senken, insbesondere durch den Ersatz bestehender Wärmeerzeugungssysteme. Der Cronos Immo Fund plant, zwischen 2024 und 2025 mindestens sieben Wärmeerzeugungsanlagen zu modernisieren.

Bevorzugt wird sofern möglich der Anschluss an ein Fernwärmenetz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Besteht keine Anschlussmöglichkeit, werden als leistungsstarke Alternativen Wärmepumpen — in den meisten Fällen Luft-Wasser-Wärmepumpen — installiert. Dies ist beispielsweise der Fall bei den Gebäuden am Chemin de la Rencontre 4 in Arzier (VD), am Chemin de Sus-Craux 15 in Perroy (VD) und an der Rue Frédéric-Carl-de-Marval 8 in Neuenburg (NE).

NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN UND -PERSPEKTIVEN

Wir haben uns für 2030 und 2050 sehr ehrgeizige Umweltziele gesetzt. Parallel zur Verjüngung und Sanierung unseres Immobilienbestands sind wir ständig auf der Suche nach innovativen Lösungen, um die Energie- und Ökobilanz unserer Gebäude zu verbessern. Nachstehend einige Beispiele für transversale Initiativen, die wir bisher ergriffen haben und in Zukunft weiter umsetzen werden.

- **Sensibilisierung der Mietenden in Zusammenarbeit mit den Gemeinden**
  Die Gemeinden von Renens, Crissier und Ecublens haben Treffen mit unseren Mietenden organisiert, um ihnen Anregungen für umweltfreundliches Wohnen zu geben. Dabei verteilten sie praktische Kits (LED-Lampen, Alltagstipps), um klimafreundliche Gewohnheiten zu fördern.

- **Verfolgung der Projekte auf Immodata von Signa-Terre**
  Wir nutzen inskünftig die Immodata-Plattform, um unsere Planung zu optimieren und den Verlauf der Projekte mitzuverfolgen. Dies gewährleistet eine effizientere und transparentere Projektleitung.

- **Installation der ECCO2-Technologie**
  2025 werden wir die Installation der ECCO2-Technologie weiter vorantreiben. Das System, das eine Energieeinsparung von 10% garantiert und das ehrgeizige Ziel verfolgt, langfristig 15% Einsparung zu erreichen, wird in 20 Gebäuden installiert, die mit fossilen Energieträgern beheizt werden.

- **Ausbau der Photovoltaik-Anlagen**
  Derzeit wird das Potenzial unseres Immobilienbestands zur Produktion von Solarstrom analysiert. Parallel dazu haben wir Ausschreibungen durchgeführt, um einen Partner für die Installation solcher Anlagen zu finden. Es wurde bereits ein Rahmenvertrag mit der Firma Solar21 unterzeichnet, die sich um die Verwaltung dieser Anlagen kümmern wird.

- **Installation von EV-Ladestationen mit Romande Energie**
  Elf Gebäude wurden für die Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgewählt. Diese Anlagen, die vollumfänglich von Romande Energie finanziert und verwaltet werden, sollen der steigenden Nachfrage nach nachhaltiger Mobilität gerecht werden.

Parallel zu diesen Initiativen zur nachhaltigen Verbesserung der Umweltauswirkungen unseres Immobilienfonds setzen wir unsere Bemühungen fort, auch seine sozialen Auswirkungen und seine Führung zu optimieren. Wir werden in der nächsten Zeit entsprechende konkrete Ziele festlegen, die uns als Richtschnur dienen sollen.

Fernheizung

Bevorzugt wird sofern möglich der Anschluss an ein Fernwärmenetz aus Gründen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Von links nach rechts:
Avenue du Léman 12, Clarens (VD) – Vollständige Dachsanierung ECCO2-Technologie
Route du Bois 16, Ecublens (VD) – Vollständige Gebäudesanierung