

Nachhaltigkeit



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Nachhaltigkeitsbericht

(ungeprüft)

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

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

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

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

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

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE UND -ZIELE

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

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

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

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

Wir haben uns die folgenden Ziele gesetzt:

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

Nachhaltigkeit

CO₂-Neutralität

Unser Ziel für 2050

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

Nachhaltigkeit

40%

Frauenanteil im Verwaltungsrat der Cronos Finance SA

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

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

WESENTLICHKEITSMATRIX DES CRONOS IMMO FUND

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

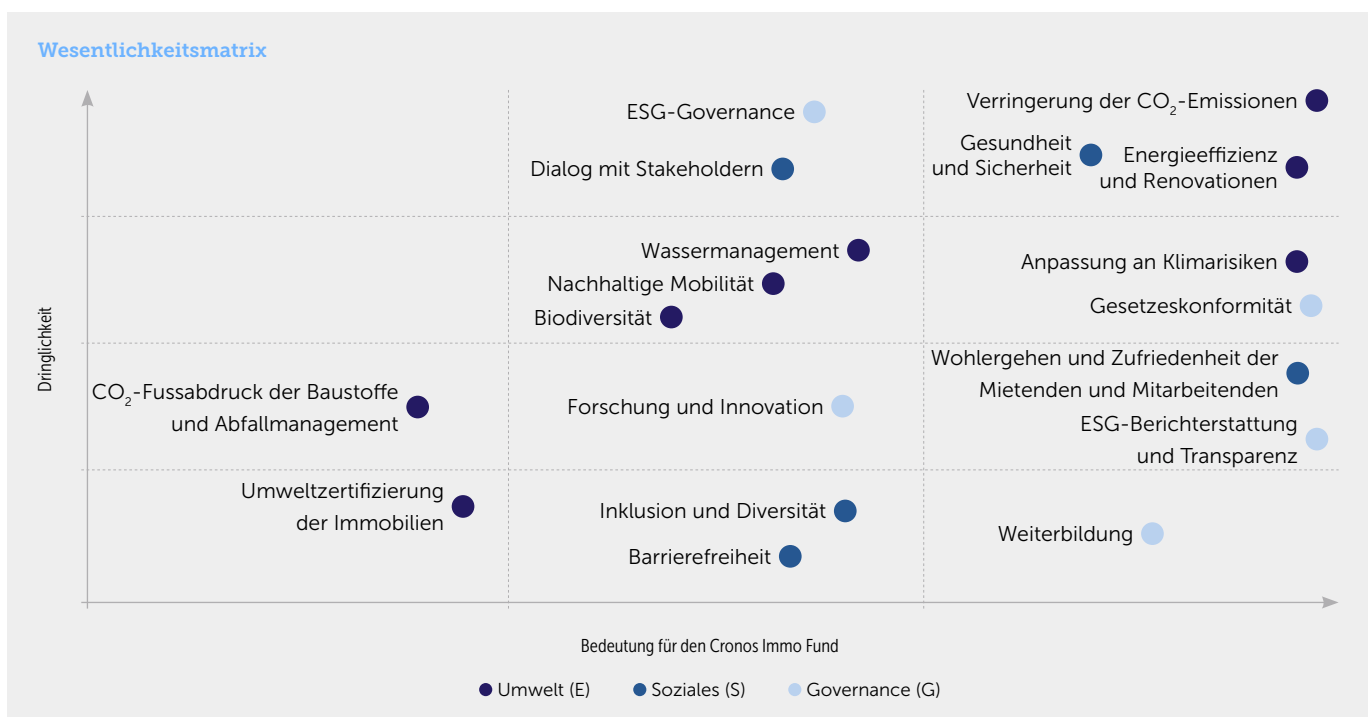
Themen wie ESG-Governance, Dialog mit Stakeholdern, Wassermanagement, nachhaltige Mobilität und Biodiversität stehen im Vordergrund. Sie spiegeln den Willen des Fonds wider, ESG-Kriterien systematisch in seine Anlageprozesse und seine Geschäftstätigkeit zu integrieren.

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

UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEIT IM UNTERNEHMEN

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

Der Verwaltungsrat besteht mehrheitlich aus unabhängigen Mitgliedern und achtet streng



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

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

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

UMWELT

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

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

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

In diesem Sinne setzen wir weiterhin intelligente Energieverwaltungs- und

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

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

Renovationen und Neubauten

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

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

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

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



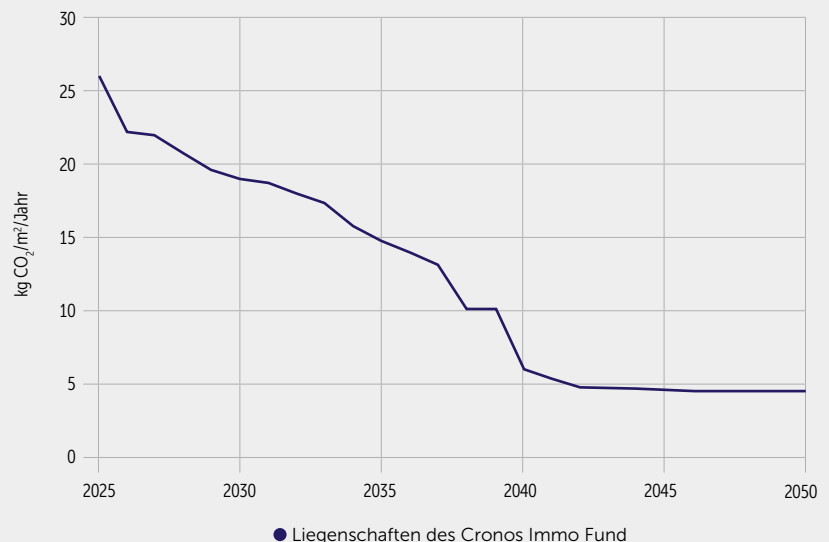
ESG-Komitee

Von links nach rechts:

hinten: Filipe Francisco, Laurent Murier, Serge Pichard, Hasan Yavavli;
vorne: Rim El Bernoussi und Marc Roux

CO₂-Absenkungspfad (SIA/KBOB 2022)

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



Nachhaltigkeit

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

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

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

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



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

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



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

Gegenwärtig werden auch mehrere Projekte zum Ersetzen von Wärmeerzeugungssystemen geprüft:

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

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

Nyon (VD), Chemin des Cottages 5-7

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

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

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

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

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

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

bei diesem Projekt streben wir die Miner-
gie-Zertifizierung an.

Energiemonitoring-Bericht

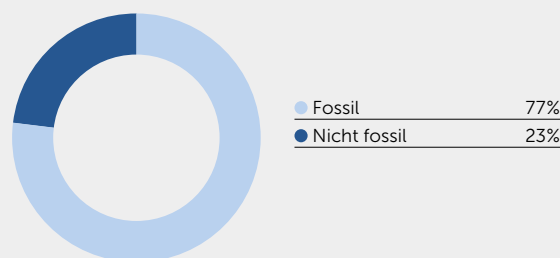
Cronos Finance SA hat wie jedes Jahr auch im Berichtsjahr wieder Signa-Terre damit beauftragt, einen Energiemonitoring-

UMWELTRELEVANTE KENNZAHLEN NACH AMAS (REIDA-INTEP)

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

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

Energieträgermix



ANDERE UMWELTKENNZAHLEN

CO₂-EMISSIONEN

Abdeckungsgrad: 91%



Anzahl Gebäude 140

EBF in m² 178'431.80

CO ₂ -Emissionen	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m ² EBFd	20.06	21.87	28.12

Anteil erneuerbarer Energie

● Nicht erneuerbare	84%
● Erneuerbare	16%

Anteil Emissionen nach Scope

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

Aufteilung der Emissionen nach Energieträger

● Gas	56.70%
● Heizöl	35.02%
● Fernheizung	7.50%
● Allgemeinstrom	0.57%
● Wärmepumpe	0.21%

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

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

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

WÄRMEINTENSITÄT

Abdeckungsgrad: 92%



Anzahl Gebäude 142

EBF in m² 180'737.60

Wärmeverbrauch in kWh 20'498'261

Delta 15.22%

Bereinigungsfaktor 1.08

Bereinigter Energieverbrauch in kWh 22'109'063

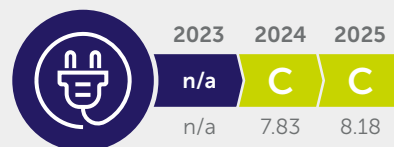
Delta 6.07%

WVI in MJ/m² 440

Energieetikette D

STROMVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 97%



Anzahl Gebäude 150

EBF in m² 189'685.60

Stromverbrauch in kWh 1'552'193.47

Delta 16.54%

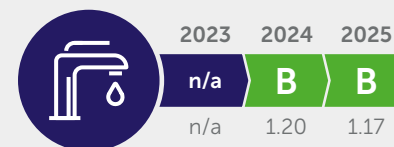
kWh pro m² 8.18

Delta pro m² 4.56%

Energieetikette C

WASSERVERBRAUCH

Abdeckungsgrad: 96%



Anzahl Gebäude 151

EBF in m² 189'047.54

Wasserverbrauch in m³ 221'975

Delta 9.88%

m³ pro m² 1.17

Delta pro m² 2.44%

Energieetikette B

Nachhaltigkeit

Bericht für das Immobilienportfolio des Cronos Immo Fund zu erstellen.

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

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

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

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

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

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

CO₂-Emissionen und Energieintensität

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

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

Wärmeverbrauch

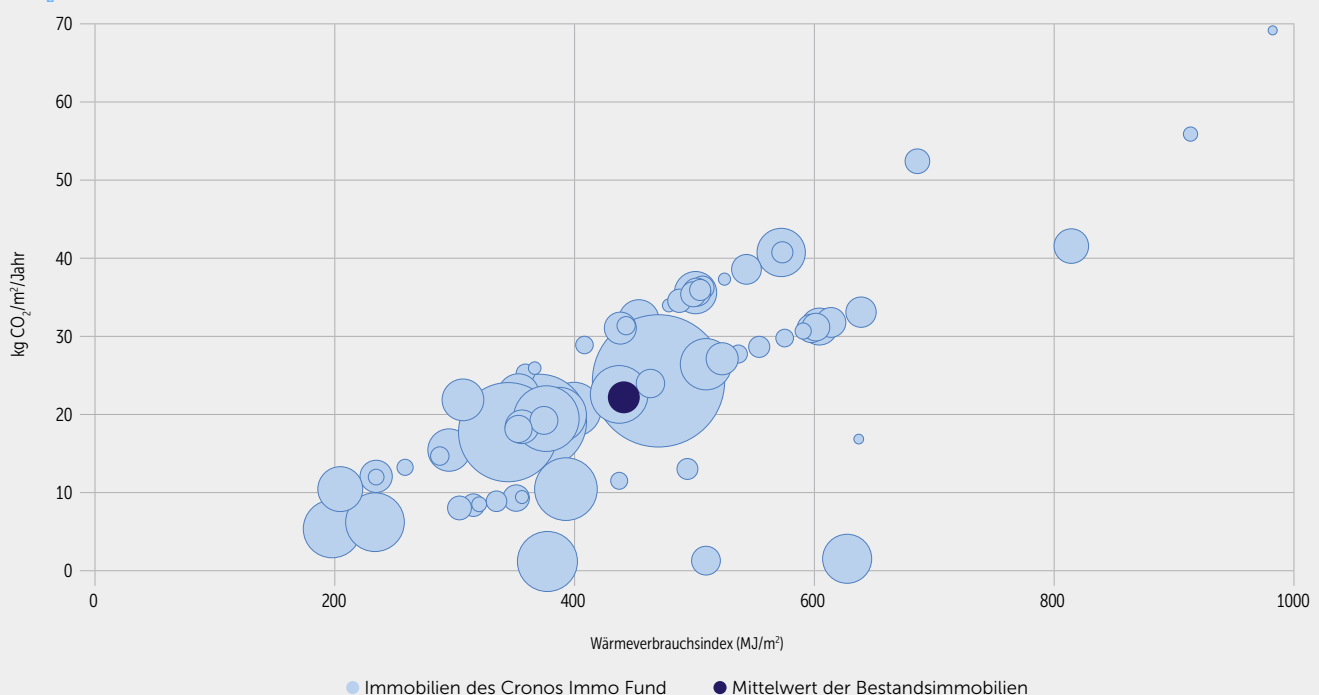
Der durchschnittliche Wärmeverbrauch (WVI) der letzten zwölf Monate wurde um 4.35% auf 440 MJ/m² gesenkt.

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

Stromverbrauch

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

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



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

Wasserverbrauch

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

SOZIALES

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

Lebensqualität und Mieterzufriedenheit

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

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

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

ERGEBNISSE DER MIETERBEFRAGUNG

Rücklaufquote: 29.5%

(655 vollständig ausgefüllte Fragebogen)

Zufriedenheit mit den Dienstleistungen

Prozentsatz der *zufriedenen bis sehr zufriedenen* Befragten

● Hausverwaltung ● Hauswart/in

Erreichbarkeit



Schnelle Ausführung



Zuvorkommenheit

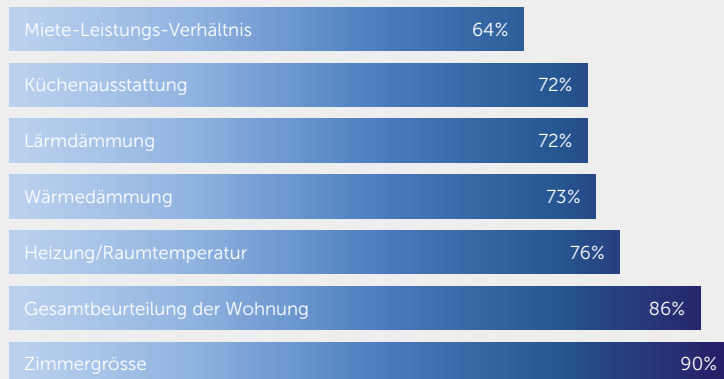


Sauberkeit



Zufriedenheit mit der Wohnung

Prozentsatz der *zufriedenen bis sehr zufriedenen* Befragten

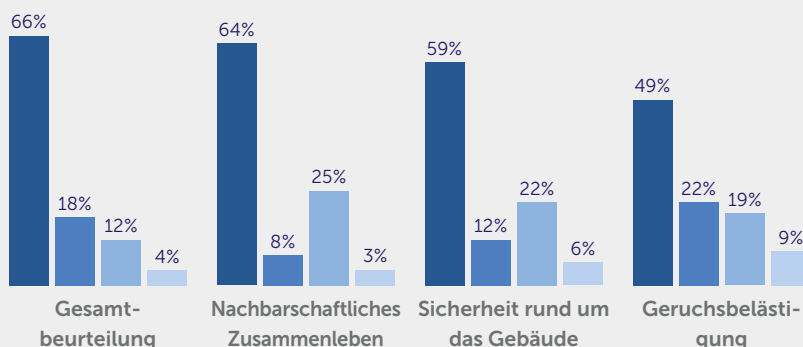


Anteil der Befragten, für die diese Kriterien bei der Wohnungswahl wichtig waren



Zufriedenheit mit dem Gebäude

● Sehr zufrieden ● Zufrieden ● Unzufrieden ● Sehr unzufrieden



Nachhaltigkeit

9.1%

Anteil der betreuten oder subventionierten Wohnungen im Immobilienportfolio

Sensibilisierung der Mietenden

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

Barrierefreiheit und soziale Durchmischung

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

Dialog mit den Stakeholdern

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

Anlegerinnen und Anleger

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

Liegenschaftsverwaltungen

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

Externe Dienstleister

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

Achtung der Menschenrechte und soziale Gerechtigkeit

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

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

Gesundheit und Sicherheit

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

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung Cronos Finance SA

September 2024 - September 2025

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

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

Sanfte Mobilität

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

Soziales Engagement und Mitarbeiterförderung

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

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

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

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

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

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

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

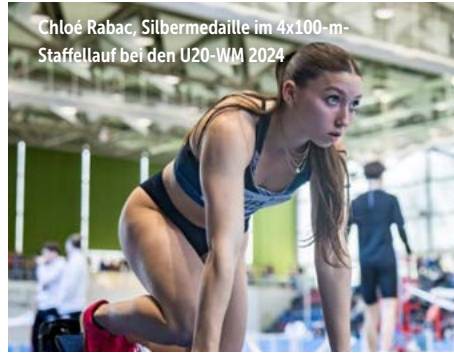
Partizipative Workshops

An diesen Workshops konnten die Mitarbeitenden neue ESG-Initiativen einbringen

Nachhaltigkeit

Integration

ESG-Kriterien werden auf allen Stufen des Anlageprozesses integriert



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

Forschung und Innovation

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

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

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

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

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

GOVERNANCE

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

Berücksichtigung von ESG-Kriterien bei Anlageentscheidungen

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

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

Risikomanagement, interne Kontrolle und Compliance

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



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

² <https://www.wempully.ch/>

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

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

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

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

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

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

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

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

Reporting, Transparenz und Engagement

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

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

NACHHALTIGKEITSINITIATIVEN UND -PERSPEKTIVEN

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

UN PRI und GRESB

Wir nehmen an diesen beiden Nachhaltigkeitsinitiativen teil

Nachhaltigkeit

12.8%

**Dank der ECCO2-Technologie
erzielte durchschnittliche
Verringerung des Energieverbrauchs**

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

Installation der ECCO2-Technologie

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

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

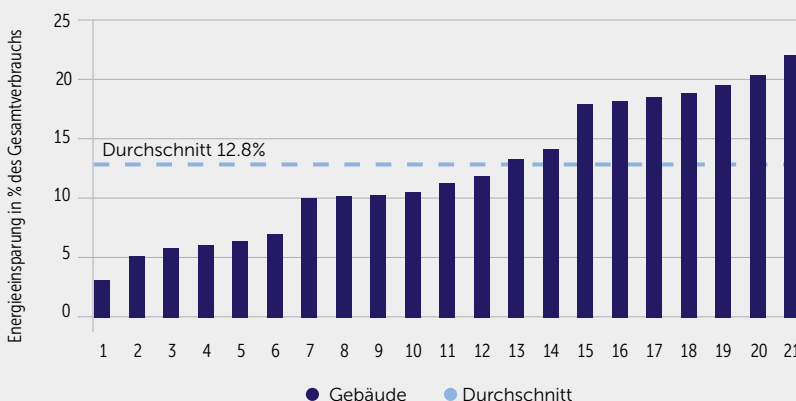
Projektverfolgung mit der Immodata-Software von Signa-Terre

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

Ausbau der Photovoltaik-Anlagen

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

Energieeinsparungen nach Installation des ECCO2-Systems

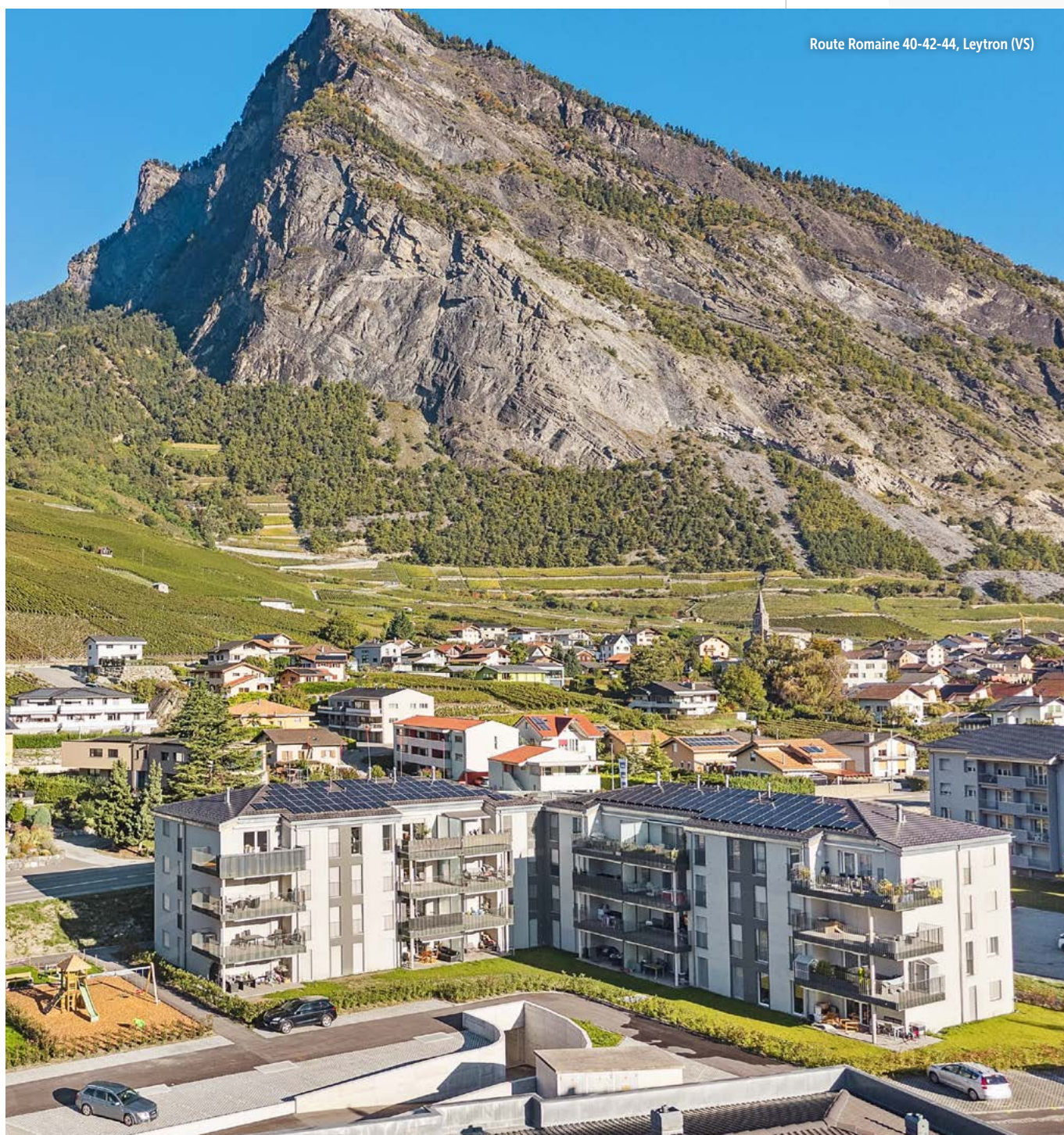


SCHLUSSFOLGERUNGEN UND WEITERES VORGEHEN

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

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

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



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