

Durabilité



Route de Bussigny 2, Crissier (VD)

Rapport de durabilité

(non audité)

La vocation de ce rapport est de présenter le positionnement, les objectifs et les performances de Cronos Immo Fund en matière de durabilité, ainsi que leur évolution dans le temps. Il répond également aux exigences croissantes de transparence et de conformité réglementaire, tout en informant sur les risques liés à la durabilité.

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025, la Loi fédérale sur le climat et l'innovation fixe comme cap l'atteinte de la neutralité carbone d'ici 2050. En Europe, la CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) impose aux entreprises plus de transparence sur leurs impacts environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). Le projet de directive OMNIBUS, qui vise à réduire la bureaucratie et les coûts liés au reporting, repoussera certains délais de mise en œuvre et relèvera les seuils d'assujettissement, excluant ainsi près de 80% des entreprises initialement concernées par la CSRD. Aux États-Unis, l'alternance politique s'accompagne du retrait de l'accord de Paris et d'un allègement des exigences ESG.

De son côté, Cronos Immo Fund poursuit sa forte expansion (voir détails dans le rapport de gestion). Sur les deux derniers exercices, la valeur du parc immobilier a progressé de CHF 237 millions, soit +26%. Le fonds compte aujourd'hui 28 immeubles de plus qu'il y a deux ans. Cette croissance soutenue implique une puissance de travail accrue des équipes en place, qui ont d'ailleurs été renforcées avec l'arrivée de deux collaborateurs supplémentaires. Ceux-ci permettent d'assurer une intégration optimale des nouveaux immeubles dans le parc. Ils sont aussi un support indispensable lorsqu'il s'agit de mettre à jour la planification des travaux d'assainissement. Au vu du périmètre en constante évolution, ce dernier point s'apparente d'ailleurs à un véritable exercice d'équilibre, entre travaux urgents et contraintes budgétaires. L'excellent esprit d'équipe qui règne entre les collaborateurs est primordial afin que ces tâches soient accomplies dans les meilleures conditions.

Les évolutions contrastées de l'environnement réglementaire n'entament en aucun cas notre conviction. Nous restons persuadés que la durabilité et la performance financière sont indissociables. Nous maintenons notre objectif principal qui est celui d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

STRATÉGIE ET OBJECTIFS DE DURABILITÉ

Nos objectifs en matière de durabilité sont étroitement liés à l'objectif du fonds, tel qu'indiqué dans le Prospectus¹, qui «consiste principalement à maintenir la substance à long terme des investissements et la distribution appropriée de leurs revenus...».

Nous axons notre stratégie de réduction des émissions de CO₂ sur quatre piliers que nous jugeons essentiels à l'atteinte de cet objectif:

- le remplacement des systèmes de chauffage fossiles
- l'optimisation énergétique par le biais d'une solution basée sur l'IA
- le développement de notre potentiel solaire
- un programme soutenu de rénovations énergétiques.

Nous appliquons une approche d'intégration des facteurs ESG. Cela implique que nous prenons en compte les aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance dans tous les processus décisionnels. Nous ne pratiquons pas d'exclusion.

Les trois objectifs chiffrés que nous nous sommes fixés sont les suivants:

- réduction de 40% des émissions de CO₂ (kg d'éq. CO₂/m² de surface de référence énergétique (SRE)/an) d'ici 2030, par rapport à 2023
- réduction de 100% (zéro émission nette) des émissions de CO₂ (kg d'éq. CO₂/m² de SRE/an) d'ici 2050, par rapport à 2023
- taux de couverture de 90% d'ici 2030 en ce qui concerne les chiffres de consommation d'énergie et d'émission de CO₂.

Durabilité

Neutralité carbone

Notre objectif d'ici 2050

¹ Contrat de fonds disponible en ligne à l'adresse: www.cronosfinance.ch

Durabilité

40%

Part de femmes dans le conseil d'administration de Cronos Finance SA

Les deux premiers objectifs sont basés sur ceux de la Confédération. Des mesures de compensation seront certainement nécessaires afin d'atteindre l'objectif de neutralité carbone en 2050.

À ce stade, nos efforts se sont prioritairement orientés vers des initiatives liées à la dimension environnementale. Néanmoins, des actions sont déjà engagées en matière sociale et de gouvernance, comme détaillé dans les sections suivantes. Nous travaillons actuellement à la définition d'objectifs formalisés dans ces domaines, en cohérence avec les Objectifs de développement durable de l'ONU.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ DU FONDS CRONOS IMMO FUND

La matrice de matérialité de Cronos Immo Fund (ci-dessous) reflète les priorités ESG du fonds en tenant compte de l'urgence d'action et de l'importance stratégique de chaque thème. Sans surprise, les enjeux énergétiques tels que l'efficacité énergétique du parc, la réduction des émissions de CO₂ et la mise en œuvre de rénovations ciblées se situent dans les zones d'action prioritaire. Les progrès réalisés en 2025, notamment grâce au remplacement progressif des chauffages fossiles, au déploiement de technologies d'économie d'énergie et à l'expansion du solaire, confirment cette orientation.

Les sujets tels que la gouvernance ESG, le dialogue avec les parties prenantes, la

gestion de l'eau, la mobilité durable et la biodiversité occupent une place centrale. Ils traduisent la volonté du fonds d'intégrer systématiquement les critères ESG dans ses processus d'investissement et ses opérations.

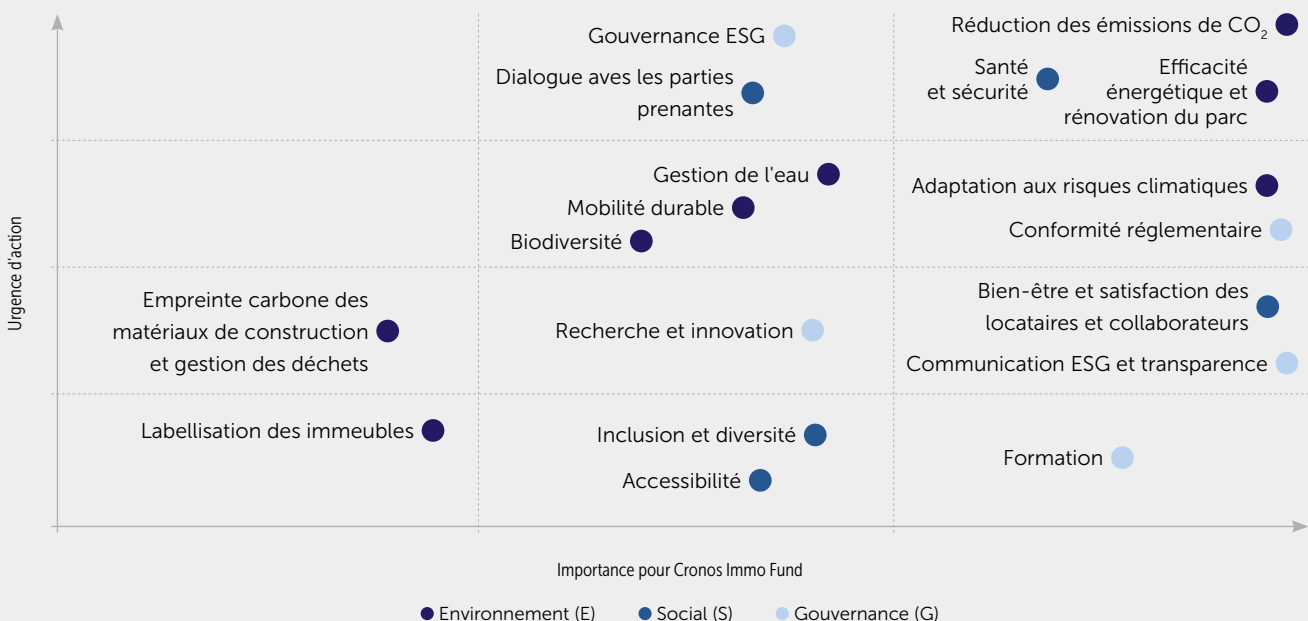
D'autres thématiques peuvent également être mises en avant, telles que les risques climatiques, la conformité réglementaire ou l'empreinte carbone des matériaux. Ces éléments gagnent d'ailleurs en importance dans un contexte en constante mutation. Enfin, le fonds renforce ses engagements sociaux à travers la sécurité, l'accessibilité, la satisfaction des locataires, l'inclusion et la formation, appuyés cette année par des actions et enquêtes concrètes.

GOVERNANCE DE LA DURABILITÉ

En tant que direction de fonds de Cronos Immo Fund, Cronos Finance SA s'appuie sur une organisation conforme aux meilleures pratiques en place. Son Règlement d'organisation définit les activités de la société, les responsabilités, les compétences et les processus décisionnels, tandis qu'un Code de conduite destiné aux organes et aux collaborateurs encadre la gestion des éventuels conflits d'intérêts.

Le conseil d'administration se distingue par une majorité de membres indépendants et une diversité affirmée, deux femmes occupant les postes de présidente et vice-présidente, soit 40% des sièges. Cette composition favorise la réflexion straté-

Matrice de matérialité



gique, la diversité des points de vue et le maintien d'un regard critique sur toutes les décisions.

Le conseil d'administration valide et révisé la stratégie de durabilité, et supervise la gestion des risques qui y sont liés, tandis que la direction générale en assure la mise en œuvre opérationnelle et le suivi. Pour renforcer cette dynamique, une cellule ESG, organisée de manière transversale et composée de six membres issus de cinq départements, contribue à une vision intégrée et à une exécution agile. Directement rattachée à la direction générale, elle élabore la stratégie ESG et en coordonne les actions à l'échelle du fonds.

Cette gouvernance ouverte, diversifiée et structurée renforce la transparence, la cohérence stratégique et la maîtrise des risques, autant de leviers essentiels à une création de valeur durable pour nos investisseurs.

ENVIRONNEMENT

Durant l'exercice écoulé, Cronos Immo Fund a poursuivi activement sa stratégie visant à améliorer la performance énergétique de ses immeubles et à atteindre la neutralité carbone d'ici 2050.

Le fonds gère la transition énergétique de son parc immobilier avec pour ambition de se passer totalement des énergies fossiles d'ici 2039. Les installations de chauffage au mazout ou au gaz sont progressivement remplacées par des solutions durables telles que les pompes à chaleur ou des raccordements à des réseaux de chauffage à distance (CAD). Des panneaux solaires photovoltaïques sont graduellement mis en place. Un usage ponctuel d'un appoint fossile peut toutefois subsister lorsqu'aucune autre alternative technique n'est viable.

Pour les nouvelles constructions et les rénovations majeures, Cronos Immo Fund maintient une exigence de performance énergétique élevée afin de réduire l'empreinte carbone du parc à long terme.

Dans le même esprit, nous continuons de déployer des systèmes intelligents de gestion et d'optimisation énergétique permettant de réduire la consommation de chaleur et, à court terme, les émissions de CO₂.

D'autres exemples concrets d'initiatives figurent dans la section Initiatives et perspectives de ce rapport (pp. 37 et 38).

Rénovations et nouvelles constructions

Afin d'assurer une croissance durable et de maintenir la valeur de son portefeuille, Cronos Immo Fund équilibre ses investissements entre acquisitions, nouvelles constructions et rénovations.

Avec plusieurs immeubles achetés en 2025, le fonds continue son expansion à travers divers projets immobiliers. Sur cette même année, trois nouvelles constructions ont été réceptionnées, à savoir:

- Kerzers (FR), Steindleren 1-1A
- Versoix (GE), route de Suisse 145-147, répondant aux standards genevois THPE (Très Haute Performance Énergétique)
- Leytron (VS), route Romaine 40-42-44

En vue d'atteindre les objectifs énergétiques fixés par la Confédération pour 2030 et 2050, une partie du parc existant fait l'objet d'un programme d'assainissement progressif. La planification sur dix ans des travaux nécessaires est mise à jour chaque année pour intégrer les nouvelles acquisitions. À ce jour, 36 immeubles sont concernés. Lors de chaque assainissement, nous examinons la possibilité de remplacer les chaufferies et essayons d'obtenir une certification de type Minergie.



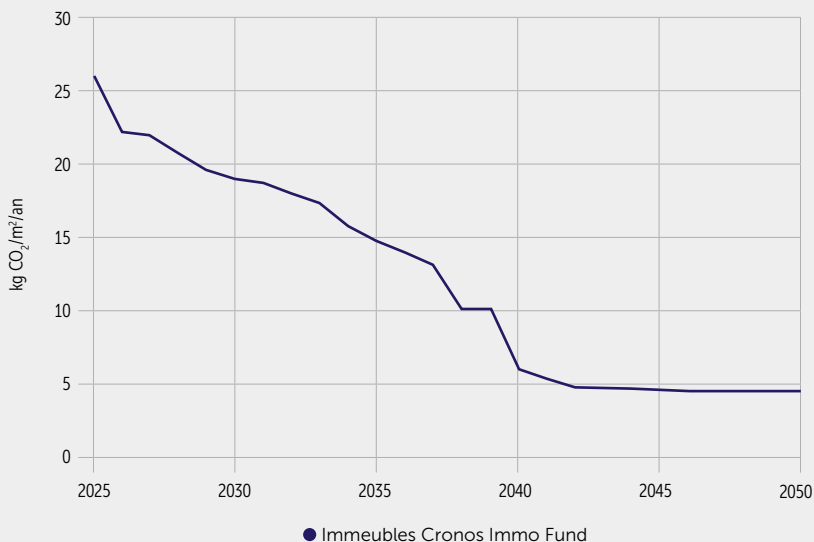
Cellule ESG

(de gauche à droite)

Filipe Francisco, Rim El Bernoussi,
Laurent Murier, Serge Pichard,
Marc Roux, Hasan Yavavli

Courbe de réduction des émissions de CO₂ (SIA/KBOB 2022)

Ce graphique illustre la trajectoire annuelle projetée des émissions de CO₂ par m² pour Cronos Immo Fund. Elle repose, d'une part, sur les interventions prévues dans le cadre de notre plan décennal de rénovations jusqu'en 2035 et, d'autre part, sur le plan de travaux complémentaires nécessaires pour atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050, tel qu'élaboré par notre partenaire Signa-Terre. Étant donné les nombreux achats récents, cette courbe concerne au total 77% des immeubles du parc.



Durabilité

Sur l'exercice écoulé, nous avons notamment entamé ou finalisé le raccordement des immeubles suivants au chauffage à distance (CAD):

- Morges (VD), chemin des Pétoleyres 7, 9, 15 et 17
- Ecublens (VD), route du Bois 16
- Sion (VS), rue de la Blancherie 15

D'autres travaux d'envergure ont été réalisés cette année avec l'installation de pompes à chaleur (PAC) sur ces sites:

- Arzier (VD), chemin de la Rencontre 4
- Neuchâtel (NE), rue F.-C. de Marval 8
- Perroy (VD), chemin de Sus-Craux 15
- Oberglatt (ZH), Chlirietstrasse 6-8-10 (encore en cours)

Plusieurs projets sont en cours d'étude pour des remplacements du système de production de chaleur:

- 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

L'année 2026 s'annonce par ailleurs particulièrement dynamique avec le lancement de plusieurs projets ambitieux:

Nyon (VD), chemin des Cottages 5-7

L'immeuble fera l'objet d'un assainissement énergétique global, accompagné de la rénovation de 25 appartements sur un total de 33 (23 remises à neuf complètes et 2 partielles). Les cages d'escalier seront mises en conformité et la toiture sera équipée d'une installation photovoltaïque. Nous visons l'obtention du label Minergie.

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

Le site fera l'objet d'un assainissement énergétique complet, accompagné de la rénovation de 27 appartements sur un total de 42 (24 remises à neuf complètes et 3 partielles). Les cages d'escalier seront mises en conformité et le système de chauffage actuel sera remplacé par un raccordement au CAD. Le programme inclut par ailleurs une surélévation de deux étages au-dessus de l'entrée située à l'avenue Alexandre-Vinet 21, permettant la création de six nouveaux logements, ainsi que l'implantation d'une cage d'ascenseur. Une ventilation mécanique simple flux sera déployée dans tous les logements, tandis que la toiture sera équipée de panneaux photovoltaïques. Le projet vise également la certification Minergie.

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

Cet immeuble bénéficiera lui aussi d'un assainissement énergétique global, accompagné de la rénovation de 13 appartements sur un total de 20 (9 remises à neuf complètes et 4 partielles). Les cages d'escalier seront mises en conformité, incluant le remplacement de l'ascenseur, et le chauffage sera lui aussi converti au CAD. Le projet comprend en outre la création de deux niveaux supplémentaires, offrant trois logements additionnels. Les appartements seront équipés d'une ventilation mécanique simple flux et la toiture accueillera une installation photovoltaïque. Une certification Minergie est visée.

Rapport de surveillance énergétique

Comme chaque année, Cronos Finance SA a mandaté Signa-Terre pour l'établissement



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

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



du rapport de surveillance énergétique du portefeuille immobilier.

Les consommations sont présentées selon la norme REIDA (facteurs INTEP), recommandée par l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Cette méthode

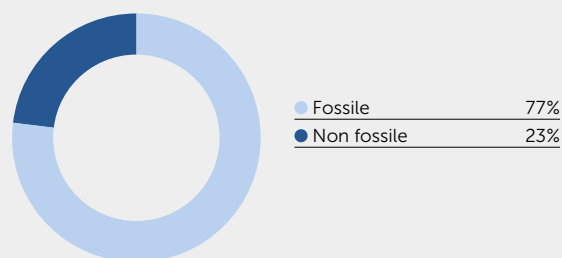
garantit une standardisation robuste des données et une comparabilité accrue avec les autres fonds immobiliers suisses. Le suivi porte sur quatre indicateurs principaux: les émissions de CO₂, la consommation thermique, la consommation d'électricité et la consommation d'eau.

INDICES ENVIRONNEMENTAUX SELON L'AMAS (REIDA-INTEP)

Objets au total: 156 | SRE totale des constructions terminées: 196'237.29 m²

	30.09.2025	30.09.2024
Taux de couverture	90.93%	89.34%
Mix énergétique (fossile/non fossile)	77%/23%	84%/16%
Consommation d'énergie en kWh	21'271'735	18'530'996
Intensité énergétique en kWh/m ²	128.03	133.97
Émissions de gaz à effet de serre en tonnes de CO ₂	3'902	3'723
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg de CO ₂ /m ²	21.87	23.18
Ratio SRE/SL	1.21	1.21

Mix énergétique



AUTRES INDICATEURS

ÉMISSIONS DE CO₂

Taux de couverture: 91%



Immeubles 140

SRE en m² 178'431.80

Émissions de CO ₂	Scope 1	Scopes 1+2	Scopes 1+2+3
kg/m ² de SRE	20.06	21.87	28.12

Part d'énergie renouvelable

● Part non-renouvelable	84%
● Part renouvelable	16%

Part des émissions, par scope

	Scope 1	Scope 2
Part des émissions de CO ₂	91.72%	8.28%

Répartition des émissions par agent énergétique

● Gaz	56.70%
● Mazout	35.02%
● Chauffage à distance	7.50%
● Électricité des communs	0.57%
● Pompe à chaleur	0.21%

Scope 1: émissions directes générées au niveau de l'immeuble (chauffage produit dans le bâtiment)

Scope 2: émissions en amont résultant de l'énergie amenée au bâtiment (chauffage à distance, électricité des parties communes)

Scope 3: estimation de l'électricité des locataires selon SIA (renouvelable et non renouvelable), sans prise en compte des constructions et des rénovations

CONSOMMATION THERMIQUE

Taux de couverture: 92%



Immeubles 142

SRE en m² 180'737.60

Énergie en kWh 20'498'261

Delta 15.22%

Facteur de correction 1.08

Énergie corrigée en kWh 22'109'063

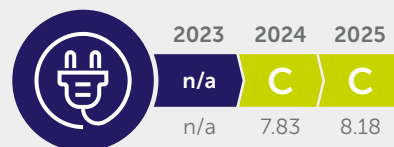
Delta 6.07%

IDC (indice de dépense de chaleur) en MJ/m² 440

Étiquette D

CONSOMMATION ÉLECTRIQUE

Taux de couverture: 97%



Immeubles 150

SRE en m² 189'685.60

Consommation en kWh 1'552'193.47

Delta 16.54%

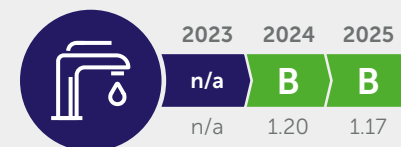
kWh par m² 8.18

Delta par m² 4.56%

Étiquette C

CONSOMMATION D'EAU

Taux de couverture: 96%



Immeubles 151

SRE en m² 189'047.54

Consommation en m³ 221'975

Delta 9.88%

M³ par m² 1.17

Delta par m² 2.44%

Étiquette B

Durabilité

Le taux de couverture correspondant à chaque indicateur est précisé sur le graphique de la page précédente.

Plus concrètement, le taux de couverture représente la part du parc immobilier, exprimée en pourcentage de la surface totale, intégrée dans le calcul des indicateurs énergétiques et environnementaux. Il correspond à la surface des bâtiments disposant de données de consommation complètes et validées, rapportée à la surface totale, en mètres carrés, de l'ensemble des immeubles achevés.

Le taux de couverture peut varier selon la disponibilité des données, ce qui explique d'éventuelles différences entre les types de consommation suivis. Le périmètre de reporting exclut les immeubles acquis ou cédés au cours de l'exercice. Conformément aux directives d'autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et en cohérence avec les objectifs de durabilité du fonds, l'amélioration progressive de ce taux de couverture reste une priorité, avec l'ambition d'atteindre 100% à long terme.

Émissions de CO₂ et intensité énergétique

Sur les douze derniers mois, l'intensité énergétique moyenne des immeubles s'est établie à 128.03 kWh/m²/an, en baisse de 4.43% par rapport à l'année précédente.

Les émissions de CO₂ (scope 1+2) s'élèvent à 21.87 kg CO₂/m²/an, en baisse de 5.65%.

Consommation thermique

Sur les douze derniers mois, la consommation thermique moyenne (IDC) a baissé de 4.35% à 440 MJ/m².

La figure ci-dessous illustre la distribution des immeubles selon leur consommation thermique (à travers l'IDC) et leurs émissions de CO₂ par m² (scope 1+2, pour la partie thermique et électricité des communs).

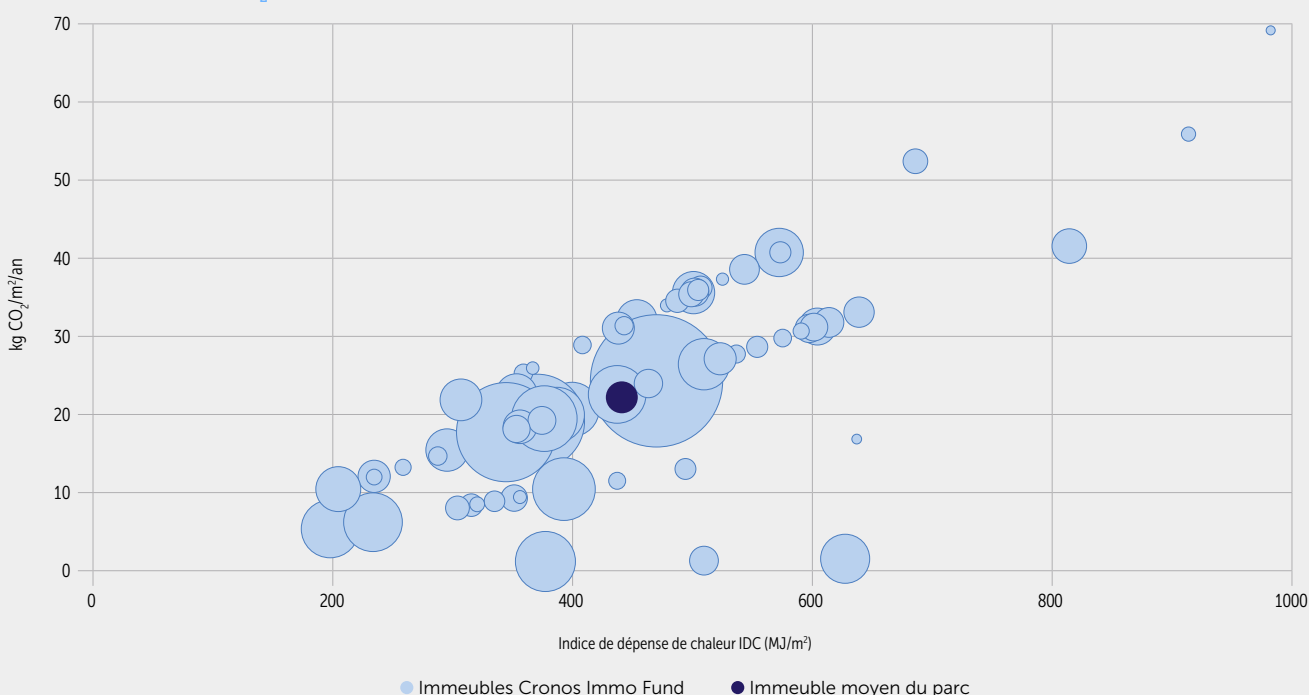
Consommation d'électricité

Sur les douze derniers mois, la consommation électrique moyenne des immeubles est à 8.18 kWh/m², en hausse de 4.56% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique par l'intégration dans le portefeuille d'immeubles dont les chauffages sont électriques, ou dont l'électricité utilisée pour la PAC est comprise dans la consommation électrique.

Consommation d'eau

Sur les douze derniers mois, la consommation d'eau moyenne des immeubles est à 1.17 m³/m², soit une diminution de 2.44% par rapport à l'année précédente.

Consommation de CO₂ en kg par m² et Indice de dépense de chaleur en mégajoule par m² (REIDA-INTEP)



SOCIAL

Pour Cronos Immo Fund, la performance durable repose également sur l'humain. Le fonds s'engage à offrir à ses locataires des lieux de vie sûrs, confortables et accessibles, tout en soutenant l'épanouissement de ses collaborateurs et de ses partenaires.

Qualité de vie et satisfaction des locataires

La qualité de vie et la satisfaction des locataires constituent des priorités essentielles pour le fonds. Lors de l'acquisition d'immeubles, les critères sociaux sont pris en compte tout autant que les critères environnementaux. Une attention particulière est portée au confort, à la sécurité et à la fonctionnalité des espaces, ainsi qu'à la qualité des échanges avec les locataires.

Cette année, Cronos Finance SA a réalisé pour la première fois une enquête de satisfaction auprès des locataires des immeubles du fonds afin de mieux comprendre leurs attentes et leurs besoins au quotidien. Le questionnaire, adressé à l'ensemble des habitants, a permis de recueillir 655 réponses complètes, ce qui correspond à un taux de participation de 29.5%. Les résultats présentés ont permis d'identifier plusieurs axes d'amélioration et ont servi de base à l'implémentation d'actions concrètes visant à renforcer le bien-être, la convivialité et la qualité des services proposés dans les immeubles. Plusieurs points négatifs ont également été soulevés. Nous avons d'ores et déjà mis en œuvre différentes améliorations dans les bâtiments concernés, telles que le renforcement de l'éclairage intérieur, l'installation de digicodes à l'entrée ou encore l'ajustement de la température dans les appartements.

Un suivi régulier de la satisfaction sera désormais effectué afin d'évaluer l'efficacité des mesures entreprises et d'assurer une optimisation continue dans la gestion du parc immobilier.

Sensibilisation des locataires

Cette année, les gestionnaires du fonds ont mené une campagne de sensibilisation destinée à encourager les locataires à adopter des comportements plus durables au quotidien. Des supports d'information ont été mis à disposition dans les halls d'immeubles, présentant de manière simple et concrète des gestes permettant de réduire la consommation d'énergie, d'eau et de ressources. Cette initiative vise à favoriser une prise de conscience collective

RÉSULTATS DU SONDAGE DE SATISFACTION AUPRÈS DES LOCATAIRES

Taux de participation: 29.5% (655 réponses complètes)

Satisfaction des services

Pourcentage de note *satisfait à très satisfait*

● Régie ● Concierge

Joignabilité



Rapidité d'exécution



Amabilité

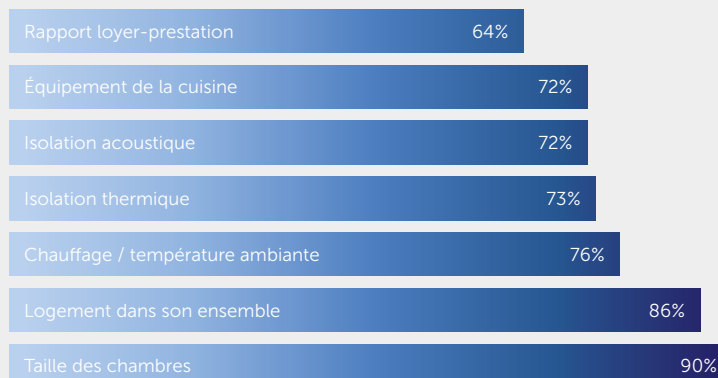


Propreté



Satisfaction du logement

Pourcentage de note *satisfait à très satisfait*

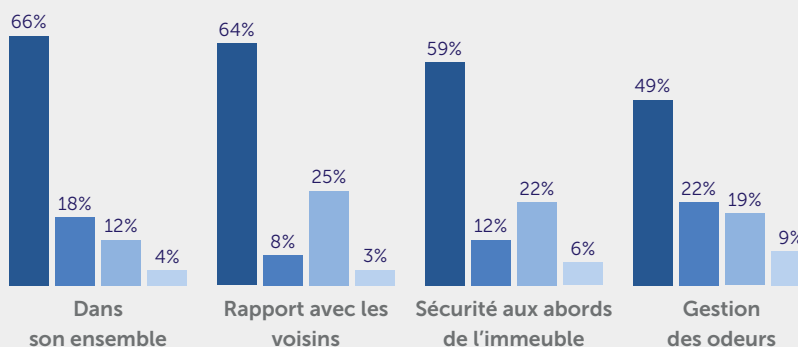


Part des répondants ayant considéré ces éléments comme très importants lors du choix de leur appartement



Satisfaction de l'immeuble

● Très satisfait ● Satisfait ● Insatisfait ● Très insatisfait



Durabilité

9.1%

Part d'appartements protégés
ou subventionnés au sein du
portefeuille

autour des enjeux environnementaux et à impliquer activement les occupants.

Accessibilité et mixité sociale

Le fonds veille, autant que possible, à promouvoir la mixité urbaine et sociale au sein de son portefeuille immobilier. 9.1% des logements (existants ou en cours de construction) sont des appartements protégés ou subventionnés. Par ailleurs, lors des rénovations, des solutions de relogement sont proposées lorsque cela s'avère nécessaire. Plusieurs immeubles du fonds disposent d'entrées adaptées aux personnes à mobilité réduite. Là où ce n'est pas encore le cas, des améliorations sont intégrées progressivement afin d'accroître l'accessibilité du parc immobilier.

Dialogue avec les parties prenantes

Le maintien d'un dialogue transparent et constructif avec l'ensemble des parties prenantes demeure au cœur des valeurs portées par le fonds. Cette approche vise à renforcer la confiance, soutenir la collaboration et garantir une gestion responsable à long terme. En plus du sondage mené auprès des locataires, des échanges réguliers avec les investisseurs, régies et prestataires externes permettent d'intégrer leurs attentes dans les décisions stratégiques du fonds.

• Investisseurs

La communication avec les investisseurs est centrale dans la gouvernance du fonds. Des rapports périodiques détaillent les performances financières et extra-financières, tandis que des rencontres individuelles et présentations thématiques offrent l'occasion d'aborder plus en profondeur les enjeux liés à la stratégie d'investissement durable.

• Régies

Des réunions régulières favorisent le partage de bonnes pratiques et l'harmonisation des méthodes de reporting. À la suite de l'enquête ESG menée auprès des régies en 2024, plusieurs pistes d'amélioration ont été identifiées.

• Prestataires externes

Les prestataires externes continuent, quant à eux, d'être sensibilisés aux exigences du fonds en matière de sécurité, d'égalité de traitement et de conditions de travail équitables. Ils fournissent également des déclarations attestant du respect de ces principes et de leur conduite responsable envers leurs contreparties, notamment leurs employés.

Respect des droits humains et équité sociale

Le fonds veille au respect des droits humains fondamentaux dans l'ensemble de ses activités et de sa chaîne de valeur. Les principes directeurs de l'ONU relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme servent de référence à la sélection et à l'évaluation des partenaires.

Dans le cadre des chantiers de construction et de rénovation, Cronos Immo Fund exige le respect des normes suisses en matière de santé, de sécurité et de conditions de travail (Code des obligations, Loi sur le travail, conventions collectives). Le fonds applique également une politique de non-discrimination à l'égard des locataires, basée sur le principe d'égalité d'accès au logement indépendamment du genre, de l'origine, de la religion ou de la situation familiale.

Santé et sécurité

Tous les chantiers sont gérés selon des protocoles stricts de sécurité, en conformité avec la législation suisse (SUVA, normes SIA). La sécurité ne se limite toutefois pas aux chantiers: les immeubles du portefeuille font l'objet d'un suivi régulier visant à garantir la protection des occupants. Cela inclut des dispositifs d'accès sécurisés (digicodes, badges, vidéophones), des systèmes de détection d'incendie conformes aux normes locales, ainsi que des contrôles périodiques des installations techniques. Ces éléments sont systématiquement évalués lors des rénovations afin d'assurer un niveau de sécurité élevé et homogène dans l'ensemble du parc.

Le fonds intègre également des considérations liées à la santé dans ses critères d'acquisition. Il tient notamment compte de la proximité des immeubles avec des services de santé essentiels (médecins, hôpitaux, pharmacies) et veille à ce que l'environnement soit favorable au bien-être des occupants. Ces éléments contribuent à renforcer la qualité de vie et l'attractivité des immeubles sélectionnés.

Mobilité douce

Cronos Immo Fund encourage la mobilité durable en intégrant, quand cela est possible, des stations vélos et bornes de recharge électrique. Par ailleurs, l'accès facilité aux transports publics est un des critères analysés lors de l'acquisition d'immeubles.

Chiffres clés relatifs aux collaborateurs de Cronos Finance SA

Septembre 2024 - septembre 2025

Effectif total	36
Hommes	72%
Femmes	28%
Travaillant à 100%	67%
Nombre de stagiaires > 3 mois	2
Nombre d'arrivées	3
Nombre de départs	0
Ancienneté moyenne	6 ans
% ayant une ancienneté < 5 ans	45%
% ayant une ancienneté > 5 ans < 10 ans	44%
% ayant une ancienneté > 10 ans	11%
% ayant suivi une formation de courte durée (< 1 jour)	100%
% ayant suivi une formation de moyenne durée (> 2 semaines)	11%
% ayant suivi une formation de longue durée (> 1 an)	14%

Engagement social et développement des collaborateurs

Cronos Finance SA accorde une importance particulière au bien-être et au développement de ses collaborateurs. L'entreprise s'attache à offrir un environnement de travail stimulant, collaboratif et bienveillant, propice à l'épanouissement personnel et professionnel de chacun.

Durant cette dernière année, des ateliers participatifs (par équipe) ont été organisés, afin de permettre aux employés de proposer de nouvelles initiatives ESG et de contribuer activement à la démarche durable du groupe. Ces échanges ont conduit à la mise en œuvre d'actions concrètes, telles que la réduction des heures de présence obligatoire le vendredi, la prise en charge de l'abonnement annuel de transports publics pour encourager la mobilité douce, la mise en place de bureaux ergonomiques et réglables en hauteur, ainsi que la création d'un service interne en charge des «loisirs».

La direction a poursuivi ses efforts en matière de bien-être du personnel en introduisant de nouvelles mesures à caractère social. Parmi celles-ci figurent la prise en charge partielle des frais de crèche afin de soutenir les collaborateurs et leurs familles, ainsi que la mise à disposition de places de stationnement gratuites, à proximité des bureaux, en cas de besoin.

Soucieuse de renforcer la cohésion, la direction a, comme chaque année, organisé une excursion d'un week-end

dans une ville suisse, offrant aux collaborateurs un moment de ressourcement et d'échanges dans un cadre convivial. Par ailleurs, plusieurs activités et sorties collectives ont été proposées tout au long de l'année, contribuant à entretenir un esprit d'équipe positif et dynamique.

Un sondage interne anonyme a encore une fois été mené en 2025. Ce dernier a confirmé le haut niveau de satisfaction des collaborateurs concernant les conditions de travail, illustrant l'engagement constant de Cronos Finance SA en faveur de son capital humain.

En parallèle, l'entreprise accroît également son implication sociétale à travers le soutien de démarches locales et sportives, par exemple avec le parrainage de l'athlète Chloé Rabac (sprinteuse suisse), la participation à l'initiative «octobre rose» de SMOVE¹, et le soutien accordé au festival musical de Pully.²



Ateliers participatifs

Ces ateliers ont permis aux employés de proposer de nouvelles initiatives ESG

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

² <https://www.wempully.ch/>

Durabilité

Intégration

Les critères ESG sont intégrés à chaque étape du processus d'investissement

Recherche et innovation

L'innovation et la recherche sont au cœur de la philosophie de notre entreprise qui considère la réflexion prospective comme un levier essentiel pour anticiper les évolutions du secteur financier et immobilier.

Le Think Tank de la prévoyance professionnelle, organisé par Cronos Finance SA depuis une quinzaine d'année, propose un espace d'échange sur des thématiques d'actualité et les enjeux de société.

La direction de fonds continue également de soutenir la recherche appliquée à travers d'autres collaborations académiques et des partenariats externes. Elle reste notamment un partenaire actif du projet « La Valeur Verte de l'Immobilier » dont l'objectif est de développer des outils d'évaluation intégrant la performance énergétique et les risques futurs liés au climat.

Cronos Finance SA a également pris part, en tant que bêta-testeur, à une initiative innovante portée par une entreprise spécialisée dans les données immobilières et l'ESG, QuantHome. Elle contribue ainsi à l'amélioration des méthodes d'analyse et de valorisation durable du patrimoine immobilier.

GOUVERNANCE

La solidité et la transparence de la gouvernance de Cronos Finance SA constituent les fondements de ses principes. À travers des pratiques de gestion responsables, un contrôle interne renforcé et une éthique d'entreprise rigoureuse, la société veille à ce que les décisions prises pour le compte du fonds soient alignées avec les intérêts des investisseurs, locataires et partenaires.

Intégration ESG dans les décisions d'investissement

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) sont intégrés à chaque étape du processus d'investisse-

ment — de l'acquisition à la gestion du portefeuille, en passant par les phases de rénovation et de construction.

Une analyse détaillée est réalisée pour chaque immeuble au moyen d'une fiche d'évaluation interne et avec l'aide d'organismes immobiliers indépendants afin de lui attribuer une notation ESG. Cette approche systématique favorise une meilleure évaluation des risques et opportunités liés à la durabilité, et soutient les décisions d'investissement des responsables du fonds.

Gestion des risques, contrôle interne et conformité

La gestion minutieuse des risques et la conformité réglementaire sont des piliers majeurs du modèle de gouvernance de Cronos Finance SA. En tant que direction de fonds agréée par la FINMA, la société est tenue de maintenir une organisation robuste, dotée de processus clairement définis et de mécanismes de contrôle interne efficaces. L'audit prudentiel annuel, réalisé par un réviseur indépendant, permet d'évaluer régulièrement la pertinence et l'efficacité de ce fonctionnement ainsi que le respect des exigences légales.

Cronos Immo Fund est également soumis chaque année à un audit dans le cadre de l'établissement de son rapport annuel. Cet examen porte principalement sur les comptes du fonds.

L'intégrité et la transparence constituent le socle de la culture d'entreprise de Cronos Finance SA. Les collaborateurs et les membres du conseil d'administration s'engagent à respecter un code de conduite couvrant notamment les principes d'indépendance, d'éthique, de diligence et de gestion des conflits d'intérêts. La fonction Compliance garantit l'application de ces principes et veille à ce que les risques financiers, opérationnels et liés à la durabilité soient identifiés, évalués et monitorés.



Le dispositif prend en compte les enjeux ESG, notamment en lien avec les risques climatiques, les risques de transition réglementaire, l'efficacité énergétique ou encore les risques de réputation liés aux pratiques environnementales et sociales. Ces éléments sont intégrés dans l'analyse des risques du fonds et dans les processus décisionnels, de manière cohérente avec les engagements de réduction des émissions de CO₂ et l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Cronos Finance SA applique également des exigences strictes à l'égard de ses prestataires externes qui doivent confirmer qu'ils respectent l'ensemble des lois et principes relatifs au travail équitable, à l'égalité de traitement, à la non-discrimination, à la sécurité au travail, au respect des conventions collectives en vigueur, ainsi qu'aux conditions de travail et aux salaires usuels dans la branche. Cette approche vise à limiter les risques sociaux, à garantir des pratiques responsables au sein de nos projets et à promouvoir la dignité, la sécurité et le bien-être au travail dans l'ensemble des activités réalisées pour le compte du fonds.

Le tout est renforcé par le respect des principes de protection des données et par des standards élevés en matière de cybersécurité. Des formations régulières sont dispensées afin de sensibiliser les collaborateurs aux enjeux de sécurité informatique et de protection des données, qui constituent des éléments clés d'une bonne gouvernance.

Grâce à l'engagement quotidien des équipes et des instances de gouvernance, Cronos Finance SA maintient un niveau élevé de transparence, de conformité et de gestion des risques, tout en intégrant les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans l'ensemble de ses processus. Cette dynamique améliore la résilience de Cronos Immo Fund et contribue à une création de valeur durable pour les investisseurs et pour le bien-être de la société.

Reporting, transparence et engagement

Le fonds publie chaque année un rapport de durabilité, intégré au rapport annuel, comprenant les indicateurs clés liés à la consommation et à la performance énergétique de ses immeubles. Ce rapport est le symbole de sa communication transparente concernant ses performances et ses engagements.

Depuis 2021, Cronos Finance SA est signataire des Principes pour l'Investissement Responsable (UN PRI), une initiative soutenue par les Nations Unies. Cette adhésion traduit le souhait de l'entreprise d'intégrer les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion de ses fonds et d'adopter des pratiques d'investissement responsables et éthiques en phase avec les standards internationaux. Par ailleurs, Cronos Immo Fund est affilié au GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), organisme de référence pour l'évaluation de la performance ESG des portefeuilles immobiliers. Cette participation s'inscrit dans une démarche de transparence et d'amélioration continue, visant à mesurer, comparer et renforcer l'impact positif du fonds en matière de durabilité et de responsabilité sociale.

INITIATIVES ET PERSPECTIVES

Dans le but d'atteindre nos objectifs pour 2030 et 2050 (voir p. 27), nous poursuivons, en complément des travaux d'assainissement des immeubles, l'implémentation de différentes solutions d'optimisation énergétique. Lors de notre sondage, nous avons également invité nos locataires à proposer des idées pour rendre leur logement ou leur immeuble plus respectueux de l'environnement. Voici un résumé des actions mises en place pendant l'exercice écoulé:

Installation de la technologie ECCO2

Dans le cadre de notre engagement en faveur de la durabilité et de la performance énergétique de notre portefeuille immobilier, nous avons déployé le système de régulation énergétique fourni par la société ECCO2 Solutions SA. Cette solution innovante, développée en Suisse, permet une gestion optimisée du chauffage collectif grâce à l'utilisation de capteurs connectés, d'un jumeau numérique des bâtiments et d'une intelligence artificielle dédiée (NARA AI). En analysant en continu des données telles que la température, l'humidité ou les prévisions météorologiques, le système ajuste automatiquement les consignes de chauffe pour chaque bâtiment, garantissant à la fois le confort des occupants et une réduction mesurable de la consommation énergétique.

Depuis son déploiement sur 21 immeubles entre août 2024 et juillet 2025, cette solution a permis de réaliser des économies significatives. Sur cette période, la consommation d'énergie a baissé de 278 MWh, ce qui correspond à une réduction des

UN PRI et GRESB

Nous participons à ces deux initiatives pour l'investissement responsable

Durabilité

12.8%

Réduction moyenne de la consommation énergétique réalisée grâce à la technologie ECCO2

émissions de CO₂ d'environ 60 tonnes. Cela représente une économie moyenne de 12.8% sur l'ensemble du parc concerné. Ces résultats confirment l'impact concret d'ECCO2 dans l'optimisation des performances énergétiques et la transition vers une gestion plus durable du patrimoine immobilier.

Suivi des projets sur le logiciel Immo-data de Signa-Terre

Comme mentionné dans notre précédent rapport, nous utilisons cette plateforme pour prédire notre courbe de consommation. Chaque année, les projections à dix ans sont ajustées et le logiciel actualisé en conséquence.

Développement des installations photovoltaïques

Afin d'assurer la bonne réalisation de cette initiative, un contrat cadre a été signé avec un gestionnaire RCP (Regroupement pour la consommation propre) ainsi qu'un installateur solaire. En 2025, cinq projets ont été menés sur des bâtiments existants et trois sur des constructions neuves pour une production estimée de 384'081 kWh par an.

Sur l'exercice clos au 30 septembre 2025, la production s'est montée à 169.4 MWh, dont 37% ont été autoconsommés. Ces prochaines années, nous accélérerons le déploiement des installations solaires, notamment à travers des démarches en RCP.

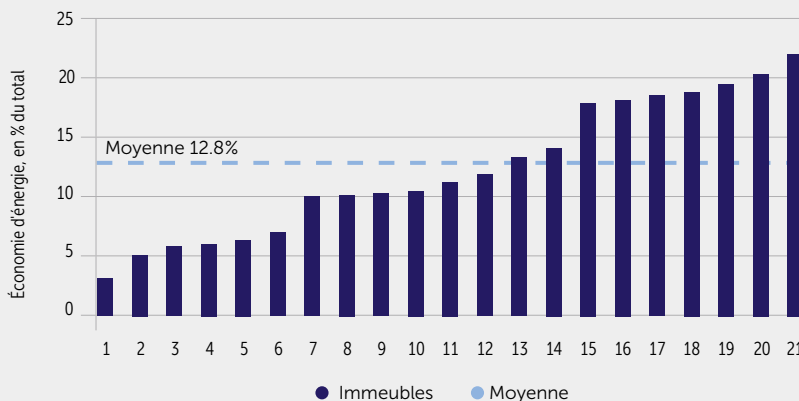
CONCLUSION ET PROCHAINES ÉTAPES

Cronos Immo Fund maintient avec détermination son engagement en matière de durabilité, dans un contexte marqué à la fois par une évolution rapide des réglementations et par l'urgence croissante des enjeux climatiques. Au cours de l'année écoulée, le fonds a démontré sa capacité à conjuguer expansion et responsabilité, en développant significativement son parc immobilier tout en renforçant ses actions en faveur de l'efficacité énergétique, de la réduction des émissions de CO₂ et de l'amélioration du bien-être de ses locataires et collaborateurs. Les progrès réalisés témoignent de notre volonté d'allier performance financière et impact positif durable.

Pour les années à venir, Cronos Immo Fund restera pleinement engagé dans l'atteinte de ses objectifs, dont la neutralité carbone d'ici 2050. L'actualisation annuelle de la planification des assainissements, l'amélioration continue de la qualité et de la couverture des données, ainsi que l'intégration systématique des critères ESG dans toutes les décisions d'investissement demeureront des priorités. Nous poursuivrons également la formalisation progressive de nos objectifs sociaux et de gouvernance afin d'adopter une approche toujours plus complète et cohérente.

Dans un environnement en constante mutation, nous resterons attentifs aux évolutions environnementales, réglementaires et technologiques, et adapterons nos actions en conséquence. Notre engagement est durable et continu. Cronos Immo Fund demeurera proactif, transparent et résolument tourné vers l'avenir afin de créer une valeur responsable, résiliente et pérenne pour l'ensemble de ses parties prenantes.

Économies d'énergie suite au déploiement du système d'ECCO2



Route du Léman 29A, Saxon (VS)

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

