

Nachhaltigkeitscharta

Cronos Finance SA ist eine unabhängige schweizerische Vermögensverwaltungsgesellschaft. Sie bietet zwei Effektenfonds und zwei Immobilienfonds zur Zeichnung an. Cronos Immo Fund wurde 2016 lanciert und macht den grössten Teil des von Cronos Finance SA verwalteten Vermögens aus. Er besteht zur Hauptsache aus Wohnimmobilien in der Westschweiz. Seit September 2022 ist er an der SIX Swiss Exchange kotiert. Cronos Immo Fund 2 wurde im September 2025 aufgelegt und ist nicht kotiert.

Um auch in Zukunft nachhaltige Renditen zu gewährleisten, hat sich Cronos Finance SA vorgenommen, die vom Bund für 2030 und 2050 festgelegten Energie- und Klimaziele einzuhalten.

Mit dieser Nachhaltigkeitscharta sollen die guten Praktiken und die Integration der Nachhaltigkeitsziele bei Cronos Finance SA und vor allem bei ihren Fonds, Cronos Immo Fund und Cronos Immo Fund 2 festgelegt werden.

Cronos Finance SA verfolgt einen "Best-in-Progress-Ansatz".

Beim Cronos Immo Fund integriert sie die ESG-Kriterien sowohl in den Anlage- als auch in den Verwaltungsprozess, ohne dabei bestimmte Ausschlusskriterien anzuwenden.

In ihrer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt sie die für die Immobilienbranche spezifischen ESG-Herausforderungen bei Akquisitionen, beim Bau und bei Renovationen sowie bei der laufenden Bewirtschaftung der Immobilien. Ihr Engagement für die Nachhaltigkeit ist auf die gegenwärtige Tätigkeit der Cronos Finance SA abgestimmt und wird laufend angepasst.

Energieverbrauch und CO₂ Emissionen

Cronos Finance SA hat sich zum Ziel gesetzt, den Energieverbrauch ihrer Immobilien und damit ihren ökologischen Fussabdruck zu reduzieren. Zu diesem Zweck wurde für den Cronos Immo Fund 2020 ein System zur Überwachung der Energieeffizienz seiner Gebäude eingerichtet. Anhand einer genauen Analyse und Aufzeichnung des Energieverbrauchs der Bestandsgebäude werden die grössten Verursacher von THG-Emissionen ausfindig gemacht. Mittels einer entsprechenden Dekarbonisierungsstrategie wird anschliessend Abhilfe geschaffen.

In einem ersten Schritt soll die energetische Effizienz gesteigert werden. Zu diesem Zweck wird in Technologien zur automatisierten Optimierung von Heizungsanlagen investiert. Mit diesen Technologien kann in Bezug auf den gesamten Wärmeverbrauch Energie gespart und auf kurze Sicht der CO₂-Ausstoss reduziert werden.

Eines der wichtigsten Ziele der Cronos Finance SA besteht darin, alle mit fossilen Energieträgern betriebenen Heizanlagen zu ersetzen. Bis 2039 sollen alle derzeit mit Heizöl oder Gas betriebenen Heizungen gegen umweltfreundlichere Anlagen (Wärmepumpen, Fernheizung, usw.) ausgetauscht werden. Nur wenn sich keine andere Lösung anbietet, kann in den verbleibenden Gebäude ergänzend fossile Energie eingesetzt werden.

Bei Bauvorhaben und umfassenden Renovationsprojekten wird generell auf die Erzielung einer hohen energetischen Leistung geachtet. In der Regel wird ein Minergie-Label angestrebt. Ist dies nicht möglich oder nicht mit einem verhältnismässigen Aufwand erzielbar, wird eine dem Minergie-Standard so nahe wie möglich kommende energetische Performance angestrebt.

Alle Gebäude des Fonds wurden von einem externen Leistungserbringer auf ihre technischen Eigenschaften untersucht. Gestützt auf diesen Bericht können anhand von Fakten detaillierte Strategien zur Energieoptimierung des Immobilienportfolios entwickelt und Investitionsentscheidungen hinsichtlich der CO₂-Emissionen der Gebäude modelliert und geplant werden. In einem nächsten Schritt werden für alle Bestandsimmobilien Zielwerte für die GEAK-Etikette der Gebäudehülle festgelegt.

Schonender Umgang mit Wasser

Im Rahmen der Überwachung des Energieverbrauchs wird auch der Wasserverbrauch erfasst. Anhand der gesammelten Daten kann der Fonds Optimierungsmassnahmen ergreifen, um Wasser zu sparen und einen verantwortungsbewussten Umgang damit zu gewährleisten.

Mobilität

Cronos Finance SA hat für den Fond eine Mobilitätsstrategie ausgearbeitet. Als wichtiges Kriterium wird im Vorfeld der Akquisition einer Liegenschaft jeweils deren Anbindung an den öffentlichen Verkehr untersucht.

Ausserdem wurde die Möglichkeit zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in den Bestandsgebäuden geprüft und damit begonnen, in einzelnen Tiefgaragen die erforderliche Vorverkabelung anzubringen.

Solarenergie

Cronos Finance SA hat einen Rahmenvertrag mit einem externen Dienstleister unterzeichnet, um das Potenzial für die Installation von PV-Anlagen auf den Bestandsimmobilien möglichst weitgehend zu nutzen. In einer ersten Phase soll festgestellt werden, welche Dächer sich für eine Installation von Solarpaneelen eignen. Dabei sollen sowohl technische als auch ökologische Kriterien berücksichtigt werden. Ziel ist es, innerhalb des Liegenschaftenbestands einen möglichst hohen Anteil an erneuerbarer Energie zu produzieren.

Dialog mit den Stakeholdern

Cronos Finance SA steht über verschiedene Wege im ständigen Dialog mit ihren Mietern, Dienstleistern, Hausverwaltungen, Investoren und anderen Stakeholdern. Die Investoren werden anhand von Berichten und Mehrjahrespublikationen und im Rahmen von persönlichen Gesprächen über unsere Tätigkeit informiert.

Bei den Hausverwaltungen werden monatliche Berichte angefordert. Zudem wurden sie zu ihren ESG-Praktiken befragt.

2025 haben wir unsere Mietenden zur Lebensqualität in den Gebäuden befragt. Wir werden auch in Zukunft weitere Mieterbefragungen durchführen, um den Mietenden die Möglichkeit zu bieten, uns ihre Eindrücke und Erwartungen direkt mitzuteilen. Daneben können sie auch den üblichen Kommunikationskanal über die Hausverwaltung nutzen.

Die externen Dienstleister werden aufgefordert, ihre gute Praxis in Bezug auf Sozialstandards, Sicherheit und Gleichbehandlung ihrer Mitarbeitenden zu bescheinigen.

Cronos Finance SA hat sich verpflichtet, ihren Mitarbeitenden optimale Arbeitsbedingungen zu bieten und ermuntert sie dazu, sich laufend fortzubilden.

Nutzer

Bei Renovationen wird darauf geachtet, die Gebäude soweit dies aus technischer und/oder wirtschaftlicher Sicht möglich ist gemäss den Vorschriften für barrierefreies und behindertengerechtes Bauen umzugestalten.

Innovation

Cronos Finance SA beteiligt sich 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.

Risikomanagement

Cronos Finance SA verfügt über eine Bewilligung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA. Dies gewährleistet eine unabhängige Beurteilung ihrer Geschäftspraktiken. Im Rahmen des Risikomanagements werden auch die ESG-Themen berücksichtigt.

SOZIALE HERAUSFORDERUNGEN

HERAUSFORDERUNGEN HINSICHTLICH DER UNTERNEHMENSFÜHRUNG

**ÜBERWACHUNG UND
BEURTEILUNG**

Datenschutz

Cronos Finance SA beachtet die Vorschriften des Bundesgesetzes über den Datenschutz (revDSG) und der Datenschutz-Grundverordnung der EU (DSGVO). Diese Regelungen gewährleisten die Vertraulichkeit und Sicherheit der persönlichen Daten von Mitarbeitenden, Investoren, Mietern und Geschäftspartnern. Strenge interne Richtlinien sorgen dafür, dass sie eingehalten werden.

Interne Kontrolle

Externe Dienstleister müssen alljährlich bestätigen, dass sie gute Praktiken anwenden. Auf Unternehmensebene hat Cronos Finance SA einen Verhaltenskodex erstellt, den alle ihre Mitarbeitenden unterzeichnen müssen.

Berichterstattung

Zusammen mit den Jahresberichten Cronos Immo Fund und Cronos Immo Fund 2 wird jedes Jahr ein Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Darin werden unter anderem die umweltrelevanten Kennzahlen nach Massgabe der AMAS-Richtlinie offengelegt. Der erste Nachhaltigkeitsbericht für Cronos Immo Fund 2 wird zeitgleich mit dem Jahresbericht am 31.03.2027 veröffentlicht.

In jedem Quartal werden zudem in der Fonds-Präsentation aktualisierte nachhaltigkeitsbezogene Angaben bekannt gegeben.

Transparenz

Cronos Finance SA zählt seit 2021 zu den Unterzeichnern der Prinzipien für verantwortliches Investieren der Vereinten Nationen (UNPRI). Damit bekennt sich das Unternehmen zur nachhaltigen Entwicklung und zu einem verantwortungsvollen Geschäftsgebaren. An diesen Grundsätzen werden die Best Practices ausgerichtet, die sowohl bei der Fondsverwaltung als auch beim Umgang mit der Kundschaft angewendet werden sollen.

Der Cronos Immo Fund ist zudem seit 2024 Mitglied von GRESB.

Die ESG-Praktiken werden von einer 6-köpfigen Arbeitsgruppe überwacht und beurteilt. Diese trifft sich regelmässig, um fortlaufende Anpassungen der vorliegenden Nachhaltigkeitscharta auszuarbeiten und sicherzustellen, dass die Charta eingehalten wird.

Die Nachhaltigkeitscharta wird einmal pro Jahr aktualisiert